

11.1 Projet de délibération n° DEL-21-1177

Logement social : Cadre d'intervention 2021-2026 et signature des contrats d'engagement avec les organismes HLM

Exposé

Dans le cadre du dialogue institutionnel entre Toulouse Métropole et les organismes HLM qui prévaut de longue date, un travail de fond a été engagé afin de porter de nouvelles ambitions au sein d'un cadre partenarial consolidé. Toulouse Métropole fait le choix volontariste d'investir en faveur du logement HLM dans un contexte de difficultés économiques et sociales, afin notamment d'apporter une réponse aux ménages modestes ayant des difficultés pour se loger dans le marché du logement privé.

Suite à la délibération du 1^{er} avril 2021 précisant les grandes orientations retenues pour les nouveaux contrats d'engagement, une large démarche de concertation a été engagée avec les organismes HLM : plus de 40 rendez-vous techniques ont été organisés, encadrés par une dizaine de temps de gouvernance politique, ainsi qu'un Comité de suivi de la production du logement social, dédié à la définition de ces contrats.

Les organismes HLM ont participé pleinement à cette démarche et soutiennent avec intérêt la mise en œuvre de ces engagements, à la croisée de leur plan stratégique de développement et des politiques métropolitaines. Les valeurs d'entraide, de coopération, de vivre ensemble, de proximité ainsi que les compétences internes des organismes HLM sur l'accompagnement social de leurs locataires, sur la rénovation urbaine ou encore sur le soutien aux démarches vers l'emploi, s'inscrivent dans une complémentarité forte avec les politiques publiques portées par Toulouse Métropole.

Ce nouveau cadre d'intervention permet ainsi d'affirmer que, plus que jamais, les organismes HLM vont devoir prendre toute leur place pour proposer une offre de logements adaptés et abordables, en réponse à la demande croissante d'accès à un logement social, à savoir +38 % de demandeurs entre 2016 et 2020 (*source Commission Intercommunale du Logement de Toulouse Métropole*).

Ces nouvelles orientations viennent aussi dans un temps particulier, en réponse au nouveau contexte « post COVID », marqué par de nouvelles attentes des habitants envers les politiques publiques en faveur de l'habitat : logements plus durables dans le neuf et dans l'ancien, logements plus accessibles et offrant une meilleure qualité d'usage, offre de logements à très bas loyers (PLAI), ainsi qu'une mobilisation des forces économiques de l'activité immobilière pour renforcer l'emploi local, au bénéfice aussi des ménages les plus éloignés du marché de l'emploi.

Enfin, ces contrats d'engagements s'inscrivent dans un nouveau contexte juridique, local et national : Pacte métropolitain pour l'habitat approuvé par Toulouse Métropole le 14 octobre 2021, qui confirme le socle de production porté par le PLUi-H ; déclinaison des orientations nationales envisagées dans le projet de Loi "relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale" (dite Loi 3DS), allant dans le sens du « Rapport national de la commission SRU » de janvier 2021, qui incite chaque commune à poursuivre l'effort de rattrapage du taux de logements sociaux pour tendre vers les 25 % au sein du parc existant.

Grâce à ce cadre d'intervention 2021-2026, Toulouse Métropole poursuit donc son action de de proximité et de soutien auprès des communes.

1- Renforcer le champ d'action partenarial avec les organismes HLM par la signature d'un contrat d'engagement avec chaque gouvernance HLM

La délibération du 1^{er} avril 2021 a précisé les grandes orientations du cadre commun des contrats d'engagement 2021-2026. Depuis, ces contrats ont été travaillés avec chacune des gouvernances signataires, qui a pu le développer de manière opérationnelle en déclinaison de son plan stratégique d'entreprise. Le cadre commun du Contrat d'engagement 2021-2026 est placé en annexe de cette délibération.

Les 9 gouvernances signataires des contrats d'engagements sont : Toulouse Métropole Habitat, Action Logement Immobilier (Promologis, Cité Jardins, 3F Occitanie, In'Li sud ouest), le Groupe Caisse des Dépôts (CDC Adoma, CDC Habitat social, CDC Habitat), la Société Anonyme de Coordination Garonova (Les Chalets, OPH31, Ysalia), Altéal membre d'Habitat en Région, Patrimoine membre de Midi Habitat, Mésolia membre d'Arcade-Vyv, ICF Habitat Atlantique membre de SNCF immobilier, ainsi que la société coopérative Le Col.

Les contrats sont structurés autour des 3 créations de valeurs qu'ils génèrent : sociale, environnementale et économique. A la croisée de nombreuses politiques publiques, ces contrats d'engagement sont le témoignage de toute la richesse qu'apportent les organismes HLM au territoire métropolitain.

Les principales orientations et actions déclinant ces 3 volets de création de valeurs sont les suivantes :

1.1 Confirmer la production de logements sociaux comme une création de « Valeur sociale » nécessaire au développement harmonieux de Toulouse Métropole

- **Renforcer la production de PLAI pour répondre à la demande des ménages les plus modestes :**

Les contrats d'engagement permettront de mettre en œuvre les nouvelles orientations métropolitaines en faveur du logement à très bas loyer, le PLAI. Toulouse Métropole s'est fixé comme objectif de passer d'une production annuelle de 30 % de PLAI R à au moins 40 % de PLAI R dans sa programmation de logements sociaux, soit 840 PLAI R (et donc 1260 PLUS). Sur la période 2021-2026, cela représente au moins 5 040 PLAI R. A titre comparatif 4 390 PLAI R ont été financés sur la période 2015-2020.

Concrètement, à partir de 2022, chaque opération de plus de 10 logements devra comporter au moins 40 % de PLAI. Pour les opérations plus petites, de moins de 10 logements, permettant une gestion locative de plus grande proximité, il est donné possibilité aux communes de proposer une programmation entre 50 % et 100 % de PLAI.

Le PLS est un produit de diversification, notamment dans les secteurs de la Métropole où les niveaux de loyers libres ou sociaux sont déjà proches du PLAI. L'objectif de production du PLS est de 5 % de la production globale de logements soit 350 logements

Au final, cette proportion de « 40 % PLAI / 60 % PLUS » s'inscrit dans la continuité du modèle HLM français, qui permet qu'au sein de chaque résidence soit représentée une pluralité de profils socio-économiques et une mixité des ménages.

En cohérence avec la nouvelle réglementation du code de la construction et de l'habitat et en déclinaison de la Délégation des Aides à la Pierre 2019 – 2025, 10 % des PLAI doivent être des « PLAI Adaptés », à savoir des PLAI proposant un accompagnement social renforcé à destination de ménages les plus en difficultés. Les orientations métropolitaines en faveur du plan « Logement d'abord » notamment, doivent permettre le financement de 50 PLAI A par an pour la réalisation de 2 pensions de famille. Il est rappelé au sein des contrats

d'engagements l'ambition de réaliser 12 pensions de famille sur la période 2021 – 2026. Les 35 PLAI A restant à produire en objectif annuel, seront réalisés en diffus (notamment dans des petites opérations d'acquisition amélioration), en réponse aux besoins spécifiques identifiés dans le cadre de la Commission Intercommunale du Logement (CIL), avec un effort à porter prioritairement en direction des grandes familles et des personnes en situation en handicap, et également des ménages en situation de sur-occupation ou à très faibles ressources.

Chaque gouvernance HLM signataire d'un contrat d'engagement prendra sa place dans cette production 85 PLAI A par an, soit 510 sur la période 2021-2026. A titre comparatif, 193 PLAI A ont été financés entre 2015 et 2020.

- **Elargir l'offre de logements destinés aux personnes les plus fragiles, par le développement d'une offre locative renforçant les liens de proximité :**

Concernant l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap, Toulouse Métropole s'est fixée un objectif de production de 6 résidences d'habitat inclusif sur la période 2021-2026, qui pourront s'inscrire dans la démarche de labellisation nationale. L'habitat inclusif est un habitat destiné aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées qui font le choix d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes, et assorti d'un projet de vie sociale et partagée.

Concernant l'accueil des demandeurs d'asile, Toulouse Métropole souhaite réaliser au moins 1 résidence d'intérêt général sur la période, et met en place pour cela une nouvelle modalité de financement présentée ci-après. Pour rappel, à ce jour, aucune résidence d'intérêt général n'a été réalisée sur Toulouse Métropole.

Que ce soit en résidences dédiées, ou dans la gestion de résidences classiques, Toulouse Métropole incite et accompagne les organismes HLM qui s'engagent au sein de leur contrat 2021-2026 à déployer la présence humaine sur site, via des gardiens d'immeuble notamment (trouvant un équilibre économique à l'échelle d'une gestion d'une centaine de logements), ou des gérants de proximité à une échelle plus large. La crise sanitaire du COVID et les mesures de confinement qui ont suivi ont en effet mis en exergue la pertinence d'un lien humain de proximité, permettant d'éviter l'isolement des ménages, notamment les seniors en perte d'autonomie et les plus précaires éloignés des services publics.

- **Produire plus de grands logements « T5 et plus », en articulation avec les orientations de la Conférence Intercommunale du Logement :**

Un engagement important est également porté par ces contrats d'engagements sur la production de grands logements sociaux T5+ répondant à 3 objectifs : proposer une offre à bas loyer pour les familles, reconstituer le parc de grands logements démolis et abaisser la très forte pression sur les grands logements constatée au sein de la CIL. Toulouse Métropole propose une part de T5+ de 5 à 10 % dans les zones d'influence des transports en commun et accompagnera également les organismes HLM volontaires sur la réalisation de logements T7 évolutifs.

- **Améliorer le parcours résidentiel et le maintien des familles sur la métropole par une offre variée de logements en accession sociale :**

Le maintien des familles sur le territoire est un des enjeux poursuivi par Toulouse Métropole, qui observe un déficit migratoire avec le reste de l'aire urbaine, porté essentiellement sur les familles, qui représentent 88% de ce déficit migratoire, soit plus de 4 000 habitants qui quittent Toulouse Métropole chaque année. Pour contribuer à renforcer le parcours résidentiel des ménages et ainsi améliorer l'attractivité métropolitaine, l'accession sociale à la propriété doit être favorisée dans le neuf et dans l'ancien, avec une attention particulière pour les primo-accédants. Cette accession sociale est portée par les opérateurs sociaux et Toulouse Métropole confirme dans les contrats d'engagements 2021-2026 son objectif de 4 200 logements neufs en accession sociale sur la période, soit 10 % de la production neuve (à titre comparatif, 2 124 logements en accession sociale ont été agréés sur la période 2015-2020).

Pour cela, Toulouse Métropole encourage de nouveaux dispositifs en plus du Prêt Social Location Accession (PSLA), à savoir le Bail Réel Solidaire (BRS) et l'accession par SCI APP (Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété). Le BRS présente l'avantage d'être une accession sociale pérenne dans le temps et non spéculative, décomptée à l'inventaire des logements sociaux de la commune. Le BRS peut s'appliquer dans le neuf mais aussi dans la vente HLM pour laquelle Toulouse Métropole demande un engagement fort des organismes HLM afin de maintenir le parc locatif social vendu dans leur caractère non spéculatif et de maintien du taux SRU communal.

La SCI APP, quant à elle, présente l'avantage d'une meilleure solvabilisation des ménages permettant de faire accéder des ménages modestes généralement exclus d'une possibilité d'emprunt bancaire.

1.2 Décliner sur Toulouse Métropole les orientations de la loi « Climat et Résilience » en inscrivant la « Valeur environnementale » au cœur de la politique de soutien à la diversification de l'habitat :

Les 9 contrats d'engagement signés avec chaque gouvernance HLM portent des engagements communs en déclinaison notamment des objectifs nationaux de la loi Climat et Résilience. Dans la conduite opérationnelle des opérations, chaque opérateur social conduit des démarches singulières présentées dans chacun des contrats. Quelques exemples sont listés ci-après, à titre d'illustration des engagements portés.

- **Donner une place à la nature en ville pour améliorer la santé des habitants de la métropole :**

Plusieurs publications de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) indiquent que le fait d'habiter à proximité d'un espace vert est associé à de nombreux bénéfices directs pour la santé des citadins : une amélioration de la qualité et de la quantité de sommeil, une meilleure santé mentale, une moindre anxiété, une moindre prévalence du diabète, moins de troubles cardio-vasculaires, etc.

En ce sens et en accompagnement des politiques métropolitaines en faveur de la régénération des espaces de biodiversité, certains opérateurs s'engagent dans la démarche « Act4Nature », une des démarches reconnues comme les plus engageantes, ou bien encore dans la signature d'un partenariat avec CDC Biodiversité, portant sur un diagnostic des parcs résidentiels HLM, afin de proposer une grille d'évolution de la couverture végétale dans l'existant et aussi dans le neuf, en perspective d'un changement climatique impactant la survie de certaines espèces.

Concernant l'amélioration de la santé environnementale dont humaine, et dans le contexte de bilan médico-social « d'après COVID 19 », Toulouse Métropole souhaite que les opérateurs sociaux accompagnent l'installation de « maison de santé » au plus près des habitants. Ces maisons à l'échelle de quartier proposent le regroupement de professionnels de santé dans des locaux de qualité et avec un loyer en cohérence avec les missions poursuivies.

- **Soutenir les démarches de construction novatrice en réponse aux défis de l'urbanisme bioclimatique :**

Toulouse Métropole incite l'ensemble des opérateurs à proposer des solutions de rafraîchissement de la ville, par une végétalisation proposant à la fois d'offrir de nouveaux îlots de fraîcheur, mais aussi de donner plus d'usages récréatifs ou de production alimentaire aux habitants. Basée notamment sur des Solutions fondées sur la Nature (SfN), cette « climatisation passive » relève aussi un enjeu social : en aggravant l'îlot de chaleur, le climatiseur rend de plus en plus nécessaire un rafraîchissement intérieur en été, or le coût financier de ce rafraîchissement peut venir aggraver la précarité énergétique des ménages les plus modestes.

A titre d'exemple, un opérateur social conduira une expérimentation d'urbanisme climatique accompagnée par un travail de recherche permettant de mesurer l'efficacité des dispositifs actuellement proposés pour le confort d'été des bâtiments, ou bien encore un autre opérateur social conduira un audit multicritères des logements permettant de définir et de mettre en

œuvre des préconisations pour un meilleur confort d'été au sein de logements occupés par les personnes les plus vulnérables.

- **Démultiplier les opportunités de maraîchage urbain en déclinaison des ambitions métropolitaines du Projet Agricole et Alimentaire :**

Les contrats d'engagement permettent aussi de définir des méthodes opérationnelles de mise en œuvre des orientations du Programme National pour l'Alimentation dont Toulouse Métropole est lauréate pour son projet « rapprocher les consommateurs de la métropole des producteurs régionaux ».

Toulouse Métropole s'est en effet engagée dans un Projet Agricole et Alimentaire pour apporter une réponse territoriale aux enjeux de l'alimentation durable. Cela se traduit concrètement par la mobilisation du parc résidentiel des organismes HLM, et en travaillant des projets d'innovation sociale incitant les locataires à participer à de l'agriculture urbaine, ou à s'investir dans les Jardins partagés.

Concernant les jardins partagés, Toulouse Métropole propose un accompagnement des organismes HLM pour identifier et mettre en gestion des fonciers opportuns permettant la mise en œuvre de ces lieux de rencontre et d'échange destinés à tous les habitants du quartier.

- **Mettre fin à la grande précarité énergétique par la réhabilitation (ou la démolition) des bâtiments les plus énergivores :**

Les contrats d'engagements viennent aussi fixer un objectif ambitieux pour lutter contre la précarité, en rénovant (ou démolissant) l'ensemble des collectifs de pleine propriété HLM classés en étiquettes les plus énergivores : E, F ou G. Pour cela, Toulouse Métropole s'est engagée depuis 2020 à mobiliser des crédits supplémentaires « Plan de relance » permettant de financer la réhabilitation de 9 000 logements entre 2021 et 2026 (5 714 logements sociaux classés en étiquette E, F, G).

1.3 Utiliser la très haute « valeur économique » créée par la production du logement social pour accélérer les politiques sectorielles de soutien à l'emploi et aux travailleurs les plus précaires :

Cette politique publique partenariale de production de logements sociaux représente sur la période 2021-2026, 1,8 Milliards d'euros d'investissements cumulés, soit près de 5 000 emplois non délocalisables qui sont induits par la seule construction de logements locatifs sociaux. Au-delà de la fonction sociale de cette politique de diversification, c'est un véritable effet de levier économique qu'enclenche Toulouse Métropole.

- **Utiliser les investissements financiers du logement social pour rapprocher de l'emploi les ménages qui en sont le plus éloignés :**

Les contrats d'engagements sont l'opportunité d'accroître le nombre de bénéficiaires de la valeur économique générée par la production du logement social en augmentant les volumes d'heures d'insertion sociale, avec pour la première fois un engagement de l'ensemble des opérateurs sociaux à hauteur de 5% d'heures d'insertion minimum. Cela en partenariat avec l'Union Sociale pour l'Habitat (USH Occitanie m&p), et selon une méthodologie commune et partagée avec Toulouse Métropole Emploi.

Il s'agit d'un minimum que les bailleurs peuvent dépasser en fonction des marchés et des opportunités foncières. En 2020, ces clauses d'insertion sociale ont permis la mise en œuvre de 128 000 heures d'insertion représentant de l'ordre de 80 emplois Equivalent Temps Plein (échelle Haute Garonne, source USH Occitanie m&p).

- **Poursuivre et amplifier les initiatives récentes en faveur d'une économie circulaire :**

Les organismes HLM s'engagent à accroître la valeur économique du logement social par l'utilisation de ressources locales issues du ré-emploi ou de matériaux recyclés, en déclinaison de la stratégie « Métropole de l'économie circulaire » et de sa feuille de route BTP circulaire, avec notamment des réalisations en cours dans les Quartiers Prioritaires de la

Ville – QPV. Sachant que répondre à seulement 10% de la demande locale par une économie circulaire constitue un gisement de 3Mds € et de 15 000 emplois pour le territoire (source Etude Métropole de l'économie circulaire).

Dans un contexte d'augmentation forte et rapide du prix des matériaux de construction en 2021 et de recherche de résilience des territoires, cette démarche apparaît de plus en plus vertueuse et pertinente.

- **Soutenir et accompagner les opérateurs sociaux dans leurs innovations sociales en faveur de l'emploi :**

Les opérateurs sociaux conduisent toute une série de démarche en faveur d'un rapprochement vers l'emploi, comme par exemple :

- la « Job week » pour initier aux métiers du bâtiment,
- les antennes « Axel, vos services pour l'emploi » situées au coeur des quartiers prioritaires afin d'accompagner les personnes éloignées de l'emploi et de la formation,
- des sites de « corpoworking » pour repenser le triptyque Travail-Habitat-Mobilité,
- des orientations spécifiques en faveur du logement des « travailleurs essentiels », en réponse aux enseignements issus de la crise sanitaire du COVID.

2- Faire évoluer la Stratégie Foncière Habitat afin de proposer plus d'opportunités de production aux gouvernances HLM signataires des contrats d'engagements 2021-2026

Au regard de l'urgence de l'ensemble des enjeux listés précédemment, signer un contrat avec les organismes HLM est nécessaire mais pas suffisant. Ainsi, Toulouse Métropole fait aussi le choix de mettre en œuvre dans sa partie « Habitat » la Stratégie Foncière approuvée le 14 octobre 2021 en venant renforcer sa Stratégie foncière habitat approuvée le 28 juin 2018.

Cette action foncière doit permettre de mobiliser à court terme des opportunités permettant une production diversifiée du logement, afin de retrouver un haut niveau de production de logements sociaux, malgré la baisse conjoncturelle de production immobilière.

Les organismes HLM sont des partenaires privilégiés des collectivités, en ce sens qu'ils participent à la mise en œuvre de nombreuses politiques publiques. A cet effet, Toulouse Métropole soutient la production de logements sociaux en maîtrise d'ouvrage directe HLM (MOD HLM), car elle permet notamment : une meilleure gestion locative à l'échelle de la résidence (dont gardiens ou gestionnaires de proximité), la mise en œuvre de clauses d'insertion dans les marchés, le respect de la charte de qualité d'usage et d'accessibilité dans les logements, un travail partenarial sur les politiques publiques comme « commerce d'avenir » ou la réalisation d'équipements publics (crèche, maison de quartier, salles associatives, ...), des orientations sur la typologie des logements favorables aux très grands logements T5 et +. Enfin, les opérateurs sociaux ont souvent témoigné de leur capacité à produire des opérations de qualité et innovantes, au-delà de la réglementation nationale.

Pour toutes ces raisons, Toulouse Métropole confirme l'objectif inscrit dans la Stratégie foncière habitat d'un objectif de minimum 50 % de la production de logements sociaux produits en MOD HLM, avec un engagement maintenu des partenaires (Fédération des Promoteurs Immobiliers, Etablissement Public Foncier Local du Grand Toulouse, Oppidea, Union Sociale pour l'Habitat) à mobiliser des fonciers permettant une production de logements HLM en Maîtrise d'Ouvrage Directe.

Les financements « Fonds de concours SRU » de Toulouse Métropole, et l'intervention financière et foncière de l'EPFL du Grand Toulouse pourront dans ce cadre être mobilisés en cohérence avec les orientations métropolitaines données à l'EPFL (cadre de son Plan Pluriannuel d'Investissements).

La nouvelle Stratégie Foncière Habitat s'inscrit dans un calendrier à court et moyen terme et vient se décliner notamment en deux grandes actions :

2.1 Engagement du programme « 1 station = 1 résidence » afin de renforcer l'offre de logements dédiés en faveur des publics les plus fragiles

La mise en œuvre des contrats d'engagements 2021-2026 avec les organismes permettra de renforcer l'offre de résidences, avec un habitat et un accompagnement social dédiés, permettant l'accueil des publics les plus fragiles.

Toulouse Métropole poursuit en effet l'objectif d'une métropole inclusive et accessible à tous, qui se traduit notamment par son engagement sur différentes démarches :

- l'accès direct au logement des plus démunis à travers le plan « Logement d'Abord » ;
- la mise en place d'un partenariat avec les acteurs du logement sur l'accessibilité des logements existants et de l'offre nouvelle ;
- l'inclusion des Seniors sur le territoire et leur accompagnement à travers le plan d'action métropolitain « Les Seniors dans l'Open Métropole » ;
- le soutien au développement de logements à bas loyers à destination des étudiants, des jeunes actifs, des seniors, des personnes en situation de handicap, des personnes isolées suite à des accidents de la vie.

Le besoin de logements sociaux en résidences dédiées reste important au sortir de la crise sanitaire, tels qu'en témoignent les nombreux projets portés par les acteurs associatifs, alors que l'offre de logements dans ce secteur est encore insuffisante. La mobilisation de fonciers dans des territoires bien desservis et dotés d'un tissu d'acteurs et de services tels que le nécessite ce type de projets doit permettre de soutenir et encourager le développement de résidences dédiées de logements sociaux.

Les réflexions urbaines qui s'engagent à l'occasion de la 3ème ligne de métro sont donc apparues comme une formidable opportunité pour accroître significativement l'offre dans ce domaine.

Par délibération en date du 1er avril 2021, Toulouse Métropole approuvait le pacte urbain associé aux projets 3ème ligne de métro, Ligne Aéroport Express et Connexion Ligne B dans l'objectif d'assurer une articulation plus efficace entre les politiques urbaines et de mobilités dans les secteurs desservis par ces futures infrastructures de transports en commun.

Forte de ces éléments de cadrage, Toulouse Métropole a souhaité mettre à profit les réflexions urbaines engagées sur les abords des 19 futures stations de la 3ème ligne qui rayonneront sur son territoire et proposer sur chacune d'elles, au titre des objectifs de mixité du pacte urbain, une programmation de résidences à destination des plus fragiles : jeunes apprentis, étudiants à revenus modestes, jeunes en sortie d'Aide Sociale à l'Enfance pour lesquels la prise en charge s'arrête brutalement à la majorité, femmes victimes de violences, personnes en situation de handicap, seniors, personnes isolées suite à des accidents de la vie... Ainsi, sur chacune des stations rayonnant sur les communes de Blagnac, Colomiers et Toulouse, il est prévu la réalisation d'une ou plusieurs résidences dédiées.

Les organismes HLM maîtres d'ouvrage ont été identifiés sur chaque projet en déclinaison des contrats d'engagement et le public cible de chacune de ces résidences a été défini en articulation avec les enjeux de territoire portés par chaque commune concernée.

Ainsi, les études urbaines qui seront à engager sur chacune des 19 stations de métro concernées intégreront dans leur programmation l'identification d'un ou plusieurs fonciers en vue de la réalisation de la ou des résidences dédiées. La temporalité de mise en œuvre sera à préciser en lien avec les perspectives de mutation de ces secteurs.

2.2 Engagement d'une action volontariste en faveur du recyclage urbain :

Dans un contexte d'orientations nationales en faveur d'un objectif de sobriété foncière inscrit dans la loi Climat et Résilience, et en se basant sur les compétences acquises par les organismes HLM en renouvellement urbain, Toulouse Métropole souhaite renforcer sa

Stratégie Foncière Habitat dans les secteurs urbanisés ou à développer de Toulouse Métropole.

L'objectif est d'identifier dans Toulouse Métropole des sites favorables au renouvellement urbain et à la production de logements sociaux, à travers un programme qui vise à court terme à engager un nombre significatif « d'actions de recyclage urbain pour la diversité de l'habitat », permettant par une action foncière publique ou HLM, d'accompagner les politiques métropolitaines de limitation de l'étalement urbain.

Depuis près de 20 ans, avec notamment la création des programmes ANRU, les organismes HLM ont en effet développé de multiples compétences leur permettant de mener à bien des opérations de renouvellement urbain complexes. Ces compétences se retrouvent notamment sur :

- l'expertise juridique foncière,
- la maîtrise des outils financiers, le dialogue partenarial avec les collectivités,
- l'accompagnement des locataires en place,
- la prise en compte de l'histoire du site et de sa biodiversité ordinaire.

Toulouse Métropole souhaite pouvoir bénéficier de cette expertise opérationnelle des organismes HLM dans leur conduite de maîtrise d'ouvrage et d'aménagement, afin d'accélérer le renouvellement de la ville sur elle-même. Cette démarche sera pilotée par Toulouse Métropole dans un travail partenarial de proximité avec les communes volontaires. Une priorité est donnée aux communes les plus en difficulté dans l'atteinte des objectifs triennaux SRU pour les périodes 2020-2022 et 2023-2025.

Une fois consolidée, cette démarche se déclinera en opérations ciblées classées en différents types d'actions de recyclage à conduire :

- remembrement parcellaire en centre-ville,
- densification de fonciers notamment de propriété HLM,
- acquisition-amélioration de bâtis dégradés permettant de faire le lien avec la politique de lutte contre l'habitat indigne,
- transformation de fonciers ou de bâtis à usage économique mais n'ayant plus d'attractivité,
- opérations d'aménagement de macro lot conduites en zone urbaine par des organismes HLM.

De manière générale, ce programme vient en articulation avec les grands projets métropolitains (Aménagement Ferroviaire du Nord Toulousain, 3ième ligne de métro...) et plus particulièrement sur la commune de Toulouse, les actions de recyclage urbain viendront en déclinaison opérationnelle des orientations inscrites au sein du Projet Urbain Toulousain dans les secteurs urbains : « à renouveler » et « à restructurer ».

Les opérateurs sociaux sont les acteurs privilégiés, mais non exclusifs, de ce programme, qui permettra aussi aux communes de pouvoir désigner en amont les organismes HLM qu'elles souhaitent faire intervenir sur les projets recensés. L'objectif est de finaliser cette démarche avec les communes et les organismes HLM, dans le courant de l'année 2022, afin d'être en articulation avec les orientations réglementaires à inscrire au PLUi H.

3 - Pour mettre en œuvre l'ensemble de ces actions, Toulouse Métropole fait le choix de réajuster les modalités de financements du logement social dont peuvent bénéficier les organismes HLM signataires d'un contrat d'engagement 2021-2026 :

3.1 Concernant la production neuve du logement locatif social :

Des nouvelles modalités de financement sont proposées, afin notamment de répondre aux objectifs suivants :

- accompagner le dispositif « 1 station = 1 résidence », avec un objectif de l'ordre de 25 résidences de logement social à financer, pour des livraisons d'ici à 2030,
- Financer la réalisation de 2 pensions de famille par an, telle que contractualisée avec l'État dans le cadre de la démarche « Logement d'abord ».

- Financer d'ici 2025 au moins 1 résidence d'intérêt général permettant notamment l'accueil de demandeurs d'asile,
- Répondre à la hausse des demandes de logements très sociaux et compenser la démolition de logements à bas loyers (programme NPNRU) en finançant un minimum de 40 % de PLAI dans chaque opération. Concrètement, au sein des contrats d'engagement, cette orientation se traduit par :

* opération > 11 logements sociaux : min 40 % de PLAI

* opération de 1 à 10 logements sociaux : entre 50 % et 100 % de PLAI, à définir par la commune en concertation avec l'organisme HLM, selon la taille et la granulométrie des logements, la localisation de l'opération, et de si la résidence est de pleine propriété HLM.

- majorer les financements de logements situés dans des opérations en « acquisition amélioration » permettant d'enclencher le renouvellement de la ville sur elle-même. Cette majoration permet d'absorber une partie des surcoûts liés aux contraintes juridiques et financières de ces opérations souvent complexes,
- accompagner, au sein de résidences de logement social, la création d'espaces collectifs supports d'un projet d'animation collectif et pérenne, visant à favoriser le lien social entre les résidents et avec le quartier. Pour ces programmes qui ne peuvent avoir recours à des financements spécifiques ou s'appuyer sur des équipements déjà présents à proximité dans le quartier, Toulouse Métropole souhaite ainsi soutenir la création d'un espace commun qualitatif support de l'animation et de l'inclusion sociale des résidents dans la vie du quartier, cela en contrepartie d'un engagement de l'organisme HLM sur l'animation et la gestion de cet espace. Les modalités de financements seront précisées au 1^{er} trimestre 2022, dans la délibération de Délégation des aides à la pierre pour l'année 2022.

Ainsi, les nouvelles règles de financements peuvent être synthétisées dans les tableaux présents ci-dessous :

Grille de financements pour les logements locatifs sociaux :

À partir du 1 ^{er} janvier 2022	Aide au logement PLAI Ressources	Aide au logement PLUS, PLS, LLI, Usufruit Locatif Social et Résidences mobilité (2)
Subvention de Toulouse Métropole (1)	11 000€ 20 000€ pour les très grands logements (T5 et +) 20 000€ pour les logements en Acquisition Amélioration	0€

Grille de financements pour les projets d'accompagnement des ménages les plus précaires : Cadre notamment du dispositif « Logement d'abord » et du programme « Istation = 1 résidence » :

À partir du 1 ^{er} janvier 2022	Inclusion sociale en faveur des personnes les plus fragiles			
	Pension de famille, Logement d'abord	Habitat bénéficiant d'un accompagnement social renforcé, en diffus (3)	Résidence sociale et hébergement	Résidence d'intérêt général, accueil des demandeurs d'asile
Subvention de Toulouse Métropole (1)	20 000€ par logement PLAI A	20 000€ par logement PLAI A	11 000€ par logement PLAI St	5 000€ par logement

(1) Sous réserve du dépôt des dossiers complets avant le 30 octobre 2021

(2) Résidences hôtelières à vocation sociale (Résidence mobilité et Résidence d'intérêt général)

(3) Cadre national d'éligibilité pour les PLAI A

Afin de financer l'ensemble de ces actions, Toulouse Métropole :

- accélérera la mobilisation des crédits conventionnés dans le cadre du NPNRU 2018-2024 pour le financement de PLAI R, à savoir 17,5M€. Cette accélération devrait permettre, pour une grande partie, la nouvelle ventilation des modalités de financements des crédits de droit commun,
- mobilisera les fonds nécessaires approuvés dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Investissements

3.2 – Concernant la réhabilitation énergétique du parc de logement social :

Toulouse Métropole soutient les opérations de réhabilitation énergétique du parc de logement social, en réponse aux enjeux climatiques et de développement durable. L'objectif poursuivi est la résorption des étiquettes énergétiques D, E, F et G sur le territoire de la métropole, afin de disposer à terme d'un parc de logements sociaux exclusivement composé d'étiquettes énergétiques A ou B (ou C à titre dérogatoire), en cohérence avec les orientations du Plan Climat Air Energie de Toulouse Métropole. Le financement de Toulouse Métropole a été renforcé mi 2020, en déclinaison du plan de relance métropolitain, pour permettre d'accélérer les mises en chantier.

Ainsi, dans le cadre de la dynamique de réhabilitation enclenchée par ce plan de relance métropolitain, et en déclinaison des engagements pris par les opérateurs sociaux dans leur contrat d'engagement à savoir, viser la fin des étiquettes E, F, G pour les résidences en pleine propriété d'ici 2026, il convient de proroger d'1 an les modalités de financements adoptées par délibération le 15 octobre 2020.

Les modalités de financements métropolitains approuvées en 2020 pourront ainsi s'appliquer sur 2022, dans l'attente d'une mise à jour des modalités de financements métropolitains en articulation avec les nouvelles orientations des fonds de financements européens FEDER.

En conclusion, les contrats d'engagements deviennent le support opérationnel d'un nouveau cadre d'intervention métropolitain en faveur du logement social, qui a pour objectif de maintenir l'effort engagé depuis plusieurs années en faveur d'une diversité du logement. Ces contrats témoignent par ailleurs de la richesse générée par les organismes HLM qui vient irriguer tout un écosystème d'acteurs, et dont une cartographie est placée dans le cahier de territorialisation, annexe des contrats d'engagements.

Les 9 contrats d'engagement couvrent la période 2021-2026, ils pourront faire l'objet d'avenant après accord concerté des différents signataires dans la mesure où le contexte économique, social ou juridique nécessiterait d'en revoir les orientations. Le suivi des engagements se fera au sein du comité de suivi de la production du logement social qui se tient 2 fois par an et réunit l'ensemble des partenaires de la production du logement social.

Décision

Le Conseil de la Métropole,

Vu l'avis favorable de la Commission Habitat et Logement du 2 décembre 2021,

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

Décide :

Article 1

D'approuver le contenu des contrats d'engagement 2021-2026 à signer avec chacune des 9 gouvernances HLM opérant sur Toulouse Métropole.

Article 2

D'autoriser le Président à signer un contrat d'engagement 2021-2026 avec chacune des 9 gouvernances HLM opérant sur Toulouse Métropole

Article 3

D'approuver l'engagement du Programme « 1 station = 1 résidence », permettant la réalisation d'au moins 1 résidence sociale autour de chacune des stations de la troisième ligne de métro.

Article 4

D'approuver l'engagement de la démarche devant à terme permettre la mise en œuvre d'actions de recyclage urbain pour une diversité de l'habitat.

Article 5

D'approuver les nouvelles modalités de financements pour le logement social, telles que décrites dans la délibération.

Article 6

D'approuver la prorogation sur l'année 2022 des modalités de financement de la réhabilitation du logement locatif social approuvée le 15 octobre 2020 (DEL-20-0491).



***Document modèle, support à la
complétude par chacune des 9
gouvernances HLM***

Contrat d'engagement 2021-2026
*la diversité de logements comme création de valeurs
sociale, environnementale et économique*

Entre

Toulouse Métropole

et

« nom de l'organisme HLM signataire »

Introduction

Toulouse Métropole fait le choix d'investir en faveur du logement social pour répondre aux difficultés des ménages modestes à se loger et propose pour cela un nouveau cadre d'intervention 2021-2026 à contractualiser avec les principaux partenaires du logement social, les organismes HLM.

En effet, face à une hausse importante de la demande de logements sociaux, et dans un contexte de fragilité des volumes de construction de logements sociaux, ce nouveau cadre d'intervention permet de renforcer le partenariat entre Toulouse Métropole et les organismes HLM car, plus que jamais, **les organismes HLM vont devoir prendre toute leur place pour proposer une offre de logements adaptés et abordables, en réponse à la demande croissante d'accès à un logement social**, à savoir +38 % de demandeurs entre 2016 et 2020 (*source Commission Intercommunale du Logement de Toulouse Métropole*).

Les valeurs d'entraide, de coopération, de vivre ensemble, de proximité ainsi que les compétences internes des organismes HLM sur **l'accompagnement social de leurs locataires** ou encore sur le soutien aux démarches vers l'emploi, s'inscrivent dans une **complémentarité forte avec les politiques publiques** portées par Toulouse Métropole. Ces contrats portent ainsi de nouvelles orientations témoignant de la qualité et de la richesse du partenariat entre les organismes HLM et Toulouse Métropole.

Ces nouvelles orientations viennent aussi en réponse au nouveau contexte « post COVID » marqué par de nouvelles attentes des habitants envers les politiques publiques en faveur de l'habitat : des logements plus durables dans le neuf et dans l'ancien, des logements plus accessibles et offrant une meilleure qualité d'usage, une offre de logements à très bas loyers (PLAI), et aussi une mobilisation des forces économiques de l'activité immobilière pour renforcer l'emploi local, au bénéfice aussi des ménages les plus éloignés du marché de l'emploi.

Le **Pacte métropolitain pour l'habitat** approuvé par Toulouse Métropole le 14 octobre 2021 confirme le socle de production porté par le PLUi H, notamment les orientations territoriales détaillées par commune et qui viennent en réponse aux exigences de la Loi SRU s'appliquant aux communes de Toulouse Métropole ayant plus de 3 500 habitants. Les orientations nationales inscrites au **projet de Loi "relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale"** (dite Loi 3DS), allant dans le sens du « **Rapport national de la commission SRU de janvier 2021** », incitent chaque commune à poursuivre l'effort de rattrapage du taux de logements sociaux pour tendre vers les 25 % de leur parc existant. Grâce à ce cadre d'intervention 2021-2026, Toulouse Métropole poursuit son volontarisme auprès des communes afin qu'aucune d'entre elles ne soit mise en carence, comme ce fût le cas lors des 2 précédents bilans triennaux (2014-2016 et 2017-2019).

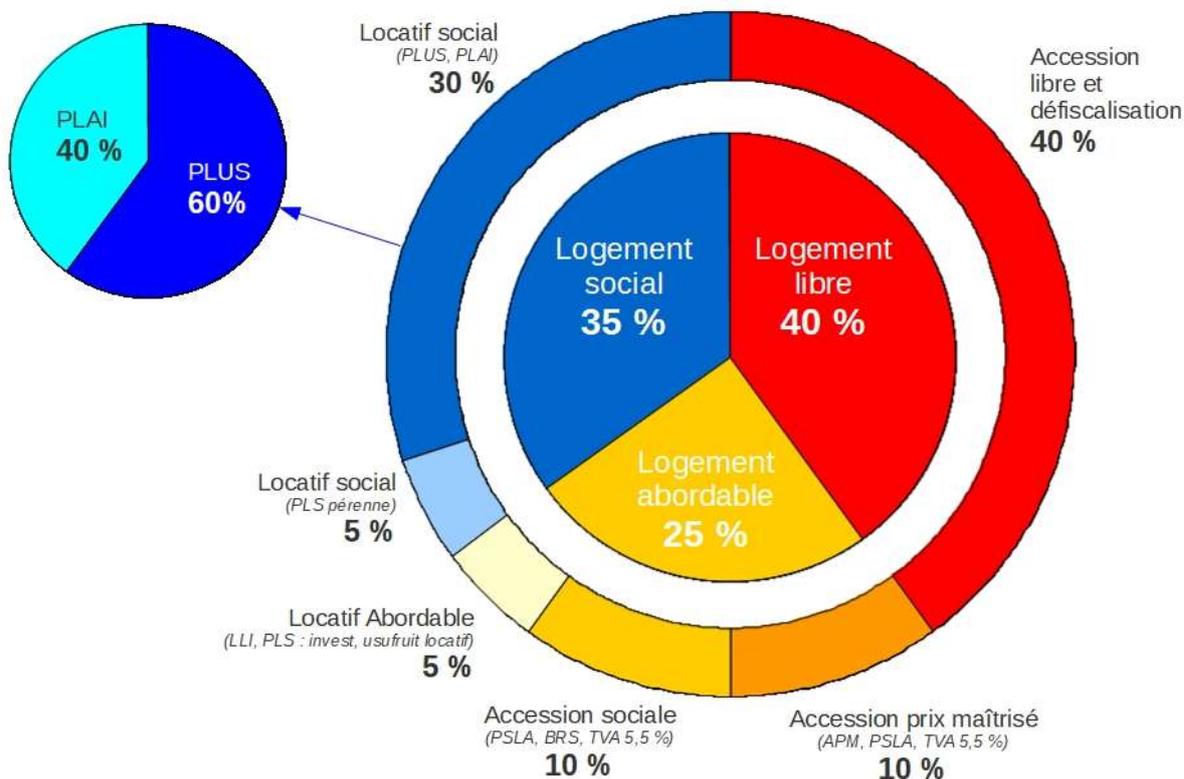
Dans un contexte financier très contraint pour les organismes HLM depuis la mise en œuvre de la Réduction du Loyer de Solidarité (RLS) en 2018, **Toulouse Métropole souhaite maintenir son investissement en faveur de la diversité du logement**, afin de mettre en œuvre l'ensemble des **mesures permettant d'atteindre l'objectif légal de 25 % de logements locatifs sociaux** : orientations en faveur du logement social au sein de chaque opération en diffus, orientations en faveur de la diversité dans les opérations d'aménagement public, maîtrise du stock existant et compensation des logements sociaux vendus, et enfin renforcement de la stratégie foncière habitat approuvée en 2018.

Au-delà de l'obligation réglementaire de l'article 55 de la loi SRU, c'est avant tout une exigence de solidarité en réponse à la demande croissante d'accès à un logement à bas loyer : entre l'accession sociale, l'accession à prix

maîtrisé, les logements sociaux ou très sociaux, l'objectif est que **60 % des nouveaux logements sur Toulouse Métropole soient à des prix maîtrisés (logement social, logement abordable), comme confirmé par le Pacte métropolitain Habitat approuvé le 14 octobre 2021 par Toulouse Métropole.**

Afin de préciser les objectifs de production du logement intermédiaire (Logement Locatif Intermédiaire, PLS investisseur et Usufruit Locatif Social), la mise en œuvre des contrats d'engagements sur la période 2021 – 2026 est l'opportunité de positionner à hauteur de 350 logements (5 % de la production) les ambitions de production de ce type de logements. Etant acté que cette production ne vient pas gréver l'objectif de 35 % de logements sociaux, mais au contraire vient en complément de cette production.

Cette orientation de Toulouse Métropole pour la diversité du logement est présentée dans le graphique ci-après :



Face au contexte de crise sanitaire, économique et sociale liée à la COVID 19, Toulouse Métropole a mis en place dès 2020 des outils et financements complémentaires avec un plan de relance soutenant la réhabilitation du logement locatif social, ainsi que le rachat d'opérations privées en difficultés de commercialisation. Ce Plan de relance s'applique à partir de 2020 et pour les prochaines années, afin d'accompagner au retour à une situation

stable et sereine permettant de poursuivre la dynamique de production constatée sur la période 2014-2020 : **3 160 logements locatifs et accession livrés en moyenne par an entre 2014 et 2020.**

En déclinaison au niveau local, des nouvelles orientations nationales comme celles inscrites au sein de la « Loi Climat et Résilience » ou encore de la Loi « relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale » , ce contrat d'engagement 2021-2026 est une nouvelle étape dans le partenariat entre Toulouse Métropole et les organismes HLM, qui permettra de décliner, organisme par organisme, les engagements opérationnels à mettre en œuvre d'ici 2026 : notamment la production neuve de logements en locatif social et en accession à la propriété (dont la vente HLM), la réhabilitation du parc HLM le plus énergivore, la réalisation de résidences dédiées aux publics les plus fragiles, l'engagement sur la performance environnementale du bâti, l'engagement en faveur de l'emploi. Consciente des capacités à faire propres à chaque organisme HLM, Toulouse Métropole souhaite que ces contrats soient la mise en synergie des politiques publiques conduites en faveur de la diversité des logements, avec les Plans stratégiques de développement des organismes HLM ; en ce sens, les organismes HLM signataires du contrat s'engagent sur des orientations sur lesquelles ils ont une compétence experte, garantissant ainsi une mise en œuvre sur la période 2021-2026.

1 - Pilotage des contrats d'engagement 2021-2026 :

Le présent contrat est signé pour la période 2021-2026 afin de donner une visibilité aux organismes HLM dans le développement de leur offre de logements sociaux en locatif et en accession. Toutefois, afin de préserver une capacité à répondre aux évolutions rapides du contexte au niveau local, ce contrat fera l'objet de bilans intermédiaires tous les 2 ans, permettant le cas échéant de les modifier par avenant.

Le « **Comité de suivi de la production du logement social** » réunira 2 fois par an, sous l'égide de Toulouse Métropole, l'ensemble des parties prenantes du logement social : organismes HLM, financeurs du logement social (Banque des Territoires, Action Logement Service), SEM d'aménagement (Oppidea) et EPFL du Grand Toulouse, afin d'échanger sur le suivi des objectifs de Toulouse Métropole concernant la diversité du logement et l'offre de logements adaptés aux plus précaires. Cette instance a vocation à articuler les orientations métropolitaines avec les Plans stratégiques de développement des organismes. Cette instance permet ainsi de confirmer la mise en œuvre des politiques locales, y compris avec les organismes HLM dont le siège n'est pas situé sur la Métropole mais dont l'implication sur TM ne doit pour autant pas être réduite. En effet, la politique publique de soutien en faveur d'une diversité de logements relève **d'engagements territorialisés articulés dans un partenariat de proximité au niveau local.**

Des temps d'échanges entre Toulouse Métropole et chaque gouvernance HLM seront proposés au moins 1 fois par an, pour suivre les objectifs et indicateurs inscrits dans les contrats d'engagement. Ces temps d'échange seront aussi l'instance de gouvernance des « bilan-avenants » à conduire au rythme biannuel, afin de modifier le cas échéant le contenu des contrats d'engagement.

L'ensemble des orientations du présent contrat pourra ainsi faire l'objet d'ajustements et de mises à jour de manière à pouvoir faire évoluer les engagements opérationnels en cohérence avec les orientations stratégiques de chacun et les évolutions réglementaires. En ce sens, grâce à un pilotage volontariste et partenarial animé par Toulouse Métropole, ces contrats d'engagement 2021-2026 constituent un cadre opérationnel adapté et adaptable permettant de produire un habitat à bas loyers et répondant à l'évolution des attentes des habitants de la métropole.

Le présent contrat est structuré autour de **3 enjeux portés par la production du logement social, à savoir la création de 3 valeurs : sociale, environnementale et économique.**

2 - Présentation de la gouvernance et des objectifs du ou des organismes signataires :

1 - LA CREATION DE VALEUR SOCIALE

L'objectif de diversification de l'offre de logements est tout aussi important pour réduire les déséquilibres entre les aspirations des ménages, leurs ressources effectives et les coûts réels du logement. Cette volonté de diversification s'appuie en premier lieu sur une accélération du rattrapage progressif du taux de logements sociaux pour les communes de Toulouse Métropole qui ne disposent pas du taux légal de 25 % de logements locatifs sociaux requis par la loi SRU/Duflot, avec une déclinaison qui tient compte de la réalité des territoires.

La production des logements doit s'adapter de manière différenciée à la diversité des besoins identifiés dans la Métropole. Elle doit s'adapter en termes de prix pour assurer une bonne accessibilité financière au logement et éviter le départ des ménages en secteur périurbain éloigné. En ce sens, la production de logements à bas loyers PLUS et très bas loyers PLAI doit être privilégiée conformément aux orientations actées dans la délibération de Toulouse Métropole du 1^{er} avril 2021 actant que la programmation d'offre locative sociale doit inclure un minimum de 40 % de logements très sociaux PLAI. Cette **programmation de minimum 40 % logements très sociaux PLAI dans chaque opération** de logements familiaux, et en particulier sur les communes ayant acté une part de vente HLM, doit venir trouver son articulation avec les orientations de la Conférence Intercommunale du Logement, avec les objectifs de reconstitution hors site de l'ANRU, avec le dispositif « Logement d'abord » et avec l'effort de compensation des mises en vente de logements HLM à bas loyers. Cette **orientation de minimum 40 % de logements PLAI** est aussi une réponse aux préconisations faites par la Chambre Régionale des Comptes dans son avis rendu en novembre 2020.

Le travail à conduire en ce sens entre Toulouse Métropole et les opérateurs sociaux permettra notamment de proposer une offre de relogements cohérente et diversifiée à l'échelle de la Métropole, aux ménages des quartiers prioritaires dont la résidence doit être démolie dans le cadre du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine. Cela permettra d'apporter aussi une réponse à la demande de la Loi égalité et citoyenneté en **consacrant 25 % des attributions hors QPV aux ménages aux revenus du 1^{er} quartile.**

Les personnes en situation de grande précarité, et plus particulièrement celles qui sont à la rue, connaissent des difficultés qui peuvent relever d'une conjonction de facteurs relevant de leur histoire de vie, leur mode de vie, de leurs difficultés familiales, comportementales et sanitaires, psychiques ou psychologiques. Dès lors, ces ménages nécessitent un accompagnement social, voire d'insertion ou de réinsertion sociale. Aussi, les besoins identifiés sur le territoire ne concernent pas seulement la forme et la nature du logement, mais relèvent aussi de politiques d'accompagnement permettant d'**éviter les ruptures et l'isolement pour remettre les personnes dans une perspective positive de parcours de vie.**

En ce sens, **Toulouse Métropole, gestionnaire du Fonds Solidarité Logement va proposer de nouveaux dispositifs d'accompagnement : interprétariat, parentalité, accompagnement psychosocial ;** et modifier son règlement intérieur pour élargir les publics éligibles (étudiants). Cela en complément de la principale action d'aide financière aux ménages éprouvant des difficultés particulières en raison, notamment, de l'inadaptation de leurs ressources afin qu'ils accèdent ou se maintiennent dans un logement décent. Action pour laquelle l'organisme HLM signataire est incité à solliciter Toulouse Métropole.

Lors de la crise sanitaire du COVID en 2020, ces structures d'accueil spécialisées, ainsi que les résidences d'habitat dédié (type étudiants ou seniors) ont permis de maintenir un lien plus fort avec les locataires et de mieux diffuser l'information sur les consignes sanitaires, les modalités de contagion, les gestes barrières, les vaccins, ...

1.1 : Proposer une offre de logements en réponse à la demande des publics les plus modestes

Les lois ALUR et Égalité et Citoyenneté ont introduit l'obligation de mettre en place un plan partenarial de gestion de la demande et une convention intercommunale des attributions. A cet effet, Toulouse Métropole a installé sa **Conférence Intercommunale du Logement en 2017** afin d'assurer une plus grande transparence et équité dans le système d'attributions des logements sociaux, et renforcer la mixité sociale territoriale par une **Convention Intercommunale d'Attributions CIA, adoptée en 2020**.

1.1.1 Améliorer l'articulation entre l'offre et la demande, notamment pour loger les plus modestes

Au 1er janvier 2020, le territoire de Toulouse Métropole comptait **35 154 demandeurs de logement social**.

Dans le cadre des nombreux groupes de travail et ateliers organisés, l'ensemble des membres de la CIL (collectivités, bailleurs sociaux, associations) ont adhéré à la dynamique et ont contribué à établir un diagnostic partagé et à définir des orientations prioritaires.

Ces orientations ont été traduites en 4 grands engagements inscrits dans la Convention Intercommunale d'Attribution : mieux repérer les fragilités sociales et rééquilibrer l'occupation sociale, mieux accueillir les publics fragiles, renforcer l'offre à bas loyers et favoriser les mutations pour fluidifier les parcours résidentiels.

Tous les 2 ans, Toulouse Métropole renouvellera son **observatoire de l'occupation sociale et sa lecture des fragilités du territoire**, à partir des données OPS (Occupation du Parc Social) que les bailleurs signataires du contrat s'engagent à transmettre tous les deux ans, ainsi que des indicateurs concernant le parc privé.

La CIA fixe des objectifs de relogement des publics prioritaires sur son territoire. L'outil Imhoweb permettra à terme d'avoir une lecture précise de ces résultats, à l'échelle des communes, des bailleurs et des réservataires. Ainsi, il sera possible pour Toulouse Métropole de réajuster avec les partenaires les engagements de chacun. Les organismes signataires s'engagent à renseigner l'outil partagé de manière exhaustive, notamment sur l'origine du réservataire – une fois que l'outil le permettra.

Concernant le relogement des ménages dont la résidence a été démolie dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain NPNRU, Toulouse Métropole travaille en étroite partenariat avec les opérateurs sociaux afin de proposer des **solutions de relogement aux ménages dont le logement doit être démoli, en cohérence avec les attentes et les capacités financières des ménages, et ce à l'échelle de la Métropole**. Les objectifs de relogement des familles sont déclinés dans la Charte Relogement annexée à la Convention NPNRU et à la Convention Intercommunale d'Attribution s'adressant à l'ensemble des bailleurs sociaux. Cela afin de permettre aux ménages des QPV d'accéder à une mobilité résidentielle choisie ; ce qui nécessite de favoriser la solidarité inter-bailleurs pour répondre au mieux aux souhaits des ménages à reloger, et de produire notamment des grands logements pour les familles (T5 et +).

Par ailleurs, pour faciliter le relogement des familles ANRU en dehors des QPV et élargir le nombre de logements mobilisables pour le relogement dans le respect des critères posés dans la Charte Relogement et la Convention Intercommunale d'Attribution ; **Toulouse Métropole a mis en place une bonification de l'aide à la pierre quand le bailleur « relogeur » est contraint d'octroyer une minoration de loyer pour reloger un ménage hors QPV**. Cette bonification est accordée sous forme d'aide à la pierre et vient donc augmenter la part de financement de la collectivité sur de futures constructions. Un décompte annuel des minorations accordées par chaque bailleur sera réalisé par la collectivité pour le calcul du montant de la bonification à accorder au bailleur. Elle est basée sur le niveau de loyer et varie **entre 3750€ pour une baisse de loyer inférieure à 40€/mois et 5000€ pour une baisse de loyer supérieure à 40€/mois**. Sur l'année 2020, pour la première année d'exécution, 7 bonifications

ont été accordées aux bailleurs sociaux qui ont appliqué une minoration de loyer pour reloger en dehors des Quartiers Prioritaires de la Ville. Ces majorations financières en contrepartie d'une minoration de loyer sont une réponse déjà existante aux préconisations faites par la Chambre Régionale des Comptes dans son avis rendu en novembre 2020.

1.1.2 Conduire une action volontariste pour accompagner la sédentarisation des Gens du voyage

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 restituer leur vocation de passage aux aires d'accueil, notamment en apportant des réponses au besoin grandissant de sédentarisation de nombreux ménages : création de terrains familiaux, solutions adaptées dans le logement social, voire accession à la propriété.

Au 1^{er} janvier 2021, il manque 268 places en aire d'accueil ou terrains familiaux sur Toulouse Métropole. Or, une partie de la réponse à ce manque peut être travaillée avec les organismes HLM grâce au développement de terrains familiaux. **Cette nouvelle offre, plutôt d'initiative publique à travers une prospection foncière conduite par Toulouse Métropole, doit permettre de répondre à une demande des gens du voyage qui souhaitent avoir un ancrage territorial, tout en conservant leur caravane.**

Concrètement, il s'agit de petites unités foncières, avec une structure bâti adaptée et articulée (ou pas selon les cas) avec une caravane, et permettant l'accueil d'une unité familiale.

Toulouse Métropole souhaite aussi qu'une action soit engagée sur la requalification de sites d'accueil de Gens de voyages sédentarisés, de gestion HLM, dont l'occupation pose un certain nombre de problématiques. A cet effet, un relogement des familles sur des terrains familiaux nécessitera l'implication de l'ensemble des opérateurs sociaux signataires des contrats d'engagements.

Pour accompagner le développement de cette offre de terrains familiaux, Toulouse Métropole mettra à disposition :

- des organismes HLM **des fonciers identifiés dans le cadre de la stratégie foncière métropolitaine**
- **des financements PLAI A** (les terrains familiaux sont par ailleurs décomptés à l'inventaire SRU)

Enfin, Toulouse Métropole souhaite que dans la démarche de relogement, une attention particulière soit conduite sur les **démarches d'accompagnement vers une activité professionnelle** : travail en lien avec les familles sur une démarche « emploi-habitat », reprenant en cela la démarche conduite sur la « Ferme de Celsi » (sur Toulouse) : financements PLAI A mobilisés par Toulouse Métropole en 2015 pour le relogement accompagné par une Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale MOUS d'une unité familiale avec un accès sécurisé sur site à leur zone de travail.

Les organismes signataires du présent contrat :

1.2 : Permettre aux personnes les plus démunies d'accéder au logement ou à une solution d'hébergement temporaire

Dans un contexte socio-économique qui fragilise les personnes les plus démunies au regard de l'emploi et du logement, Toulouse Métropole, dans la limite de ses compétences, doit relever le défi de leur proposer des solutions de logement et d'hébergement répondant à leurs besoins. Or, la diversité des situations appelle à une palette tout aussi diversifiée de réponses, de l'hébergement vers le logement autonome.

1.2.1 Le développement d'une offre de logements accompagnés, en résidence et dans le diffus :

Dans le cadre de la mise en œuvre du dispositif « Logement d'abord » signé avec l'État en 2018, Toulouse Métropole s'est notamment donné pour **objectif de réaliser 2 pensions de famille par an (financées à hauteur de 25 PLAI A pour chaque pension), soit une dizaine de nouvelles pensions de famille d'ici 2026**. Selon le projet social porté par la pension de famille, celle-ci pourra se situer à proximité des transports en commun, ou pas nécessairement (voir l'exemple de pension de famille à Flourens).

En complément, Toulouse Métropole accompagne les opérateurs sociaux dans le développement de l'offre de logements temporaires à destination des plus fragilisés, permettant une **transition entre la rue et le logement familial**. La résidence sociale constitue ainsi une solution de logement meublé temporaire (2 ans maximum) à destination des ménages ayant des revenus fragilisés, des difficultés d'accès au logement ordinaire, pour des raisons économiques mais aussi sociales et pour lesquels un accompagnement social peut s'avérer nécessaire. Elle a vocation à accueillir des publics très diversifiés : les publics les plus fragiles identifiés par les acteurs intervenant dans le champ de la grande précarité tels que la fondation Abbé Pierre (jeunes sortant de l'Aide Sociale à l'Enfance, femmes seules avec enfant, personnes à la rue atteintes de troubles psychologiques) mais également plus largement les jeunes travailleurs ou jeunes en insertion, les personnes en formation professionnelle, les travailleurs immigrés, etc....

Les places en résidence dédiée étant aujourd'hui principalement concentrées sur le territoire de la Ville de Toulouse, **Toulouse Métropole étudie, en concertation avec les communes concernées, la localisation de nouvelles structures sur les autres communes**, sur des secteurs bénéficiant d'une bonne desserte et de points d'ancrage (services publics, de soin, et présences d'acteurs relais à proximité).

Dans le cadre du développement de cette offre, Toulouse Métropole encourage l'émergence de **dispositifs alternatifs et innovants**, tels que des projets participatifs et coopératifs, la mobilisation temporaire pour l'hébergement des bâtiments inoccupés, en attente du projet définitif pour le site (urbanisme transitoire) ou encore la mise en place de solutions modulaires d'hébergement, pour améliorer les conditions d'accueil lors de l'hébergement hivernal notamment.

La mise au point de ces projets de résidences dédiées fera l'objet d'un mode de travail partenarial, associant très en amont les différents financeurs identifiés à l'initiative du « porteur de projet » (constitué d'un tandem entre maître d'ouvrage et gestionnaire). Les projets de résidence sociale et de pension de famille en particulier tiendront compte de la méthodologie de travail (procédure et calendrier) mise en place en 2021 conjointement par les services de Toulouse Métropole et de l'État (Direction Départementale des Territoires 31 / Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités 31) et diffusée à l'ensemble des opérateurs sociaux.

La sortie des structures d'hébergement et de logement temporaire constitue un autre axe de la politique du logement. Les dispositifs « **un chez soi d'abord** » (pour les publics présentant des troubles psychiques sévères) et d'« **accompagnement vers et dans le logement** » (AVDL) ont été localement les premières expérimentations

dans la recherche d'un accès direct à un logement autonome. Les publics concernés sont aujourd'hui reconnus ultra-prioritaires par la commission de médiation du **Droit Au Logement Opposable (DALO)**, et prioritaires par la Commission Territorialisée Sociale d'Examen (CTSE) relevant des autres critères de priorité du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) pour être soutenus dans leur accès au parc HLM.

Concernant **les demandes de mutation dites « cas complexes »**, à savoir des demandeurs de mutation qui n'ont eu aucune proposition depuis plus de 36 mois et qui cumulent l'une des difficultés suivantes : taux d'effort trop important, sur-occupation du logement, personne en situation de handicap, soit **480 demandes identifiées dans le cadre des travaux menés par la CIL**, Toulouse Métropole souhaite qu'une attention particulière soit portée à ces demandes afin que le bailleur puisse les traiter en interne, ou dans le cadre de l'interbailleur ou qu'une offre de logement spécifique soit créée (pour lequel Toulouse Métropole pourra mobiliser des crédits PLAI A).

Pour ces ménages, les aides financières et les mesures d'accompagnement social du Fonds Solidarité Logement peuvent être mobilisées.

1.2.2 Le renforcement de l'offre à très bas loyer dans le parc de logement locatif social :

En cohérence avec les orientations nationales, qui préconisent que 10 % des PLAI soient réalisés en PLAI Adaptés, Toulouse Métropole s'est donné pour **objectif de produire 25 logements PLAI A en diffus qui viennent s'ajouter aux 50 PLAI A mobilisés pour les pensions de famille.**

Ces 25 PLAI A en diffus seront travaillés en réponse aux besoins spécifiques identifiés dans le cadre de la CIL, avec un effort à porter prioritairement en direction des grandes familles et des personnes en situation de handicap, et également des ménages en situation de sur-occupation ou à très faibles ressources, présentant un taux d'effort supérieur à 45 % et/ou le reste à vivre inférieur à 10 € par jour et par unité de consommation.

1.2.3 La diversification des réponses face aux besoins croissants d'hébergement d'urgence :

Les demandes d'hébergement d'urgence et de mise à l'abri immédiate enregistrées au 115 n'ont cessé de croître ces dernières années, principalement en ce qui concerne les familles avec enfants. En 2016, ce sont **9 181 personnes qui ont été concernées par une demande au 115, soit 5 650 ménages.** Le nombre de familles avec enfants a très fortement augmenté et il y a désormais plus de personnes en familles que de personnes isolées en demande au 115. Le constat est identique en ce qui concerne les demandes d'hébergement d'insertion et de logement accompagné enregistrées au Service Intégré d'Accueil et d'Orientation : 2 103 nouveaux ménages enregistrés en 2012, contre 3 011 enregistrés en 2016. Là encore **cette augmentation concerne essentiellement des familles avec enfants.**

Les dispositifs de relogement prioritaire doivent ainsi davantage participer à **l'effort de fluidification de l'hébergement et à la limitation des recours aux nuitées d'hôtel.** Dans une démarche commune avec les services de l'État, Toulouse Métropole recherche des solutions alternatives de qualité pour se substituer aux nuitées hôtelières proposées au public dans l'urgence. La livraison récente de 2 Résidences mobilité dont 30 % des logements sont réservés au public prioritaire et la mise en chantier de 2 autres résidences mobilité, ainsi que d'1 Résidence d'intérêt général sur Toulouse Métropole, dont 80 % des logements sont réservés au public prioritaire, participeront à renforcer l'offre d'hébergement d'urgence.

Conformément à la doctrine interne de Toulouse Métropole, et étant donné les durées de location moyennes en Résidence Hôtelière à Vocation Sociale exposant les locataires aux nuisances sonores, **les futurs projets de RHVS (mobilité ou d'intérêt général), seront à développer en dehors des courbes de bruit A, B ou C du Plan d'Exposition au Bruit PEB. Sous courbe D, la réalisation d'une RHVS sera possible dans le cadre d'un projet de reconversion de résidences hôtelières existantes.**

Un diagnostic bilan sur les RHVS sera conduit en fin de période 2021-2026 par Toulouse Métropole en collaboration avec les services de l'État compétents, afin de vérifier la bonne articulation entre la demande et l'offre et réajuster le cas échéant les orientations métropolitaines.

Concernant les RHVS d'intérêt général, permettant notamment **l'accueil de demandeurs d'asile, Toulouse Métropole souhaite accompagner la réalisation d'ici 2026 d'au moins 1 résidence**, et prévoit les crédits afférents à son financement.

Les organismes signataires du présent contrat :

1.3 : Développer une large gamme de logements accessibles aux personnes en situation de handicap

En 2017 **les personnes en situation de handicap représentaient 8 % de la population de Toulouse Métropole**. La loi de 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, définit le handicap de la manière suivante : « toute limitation d'activité ou restriction de participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant ». Le cadre législatif définit ainsi les conditions d'amélioration de l'accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées. Il demande également à ce que les logements soient adaptés au handicap de l'occupant ou adaptables pour les futurs occupants.

Investie de longue date en faveur d'une métropole inclusive et accessible à tous, Toulouse Métropole a engagé une série d'actions visant à prendre en compte la question des handicaps dans l'ensemble de la chaîne du déplacement. Toulouse Métropole a ainsi adopté son Agenda d'Accessibilité Programmée de Patrimoine (Ad'AP) lors du Conseil de la Métropole du 30 juin 2016.

Engagée aux côtés des acteurs de l'aménagement et de la construction, Toulouse Métropole a porté et accompagné, en partenariat avec les acteurs du handicap, la mise au point d'une série de documents techniques pour garantir l'accessibilité des espaces publics, des transports publics, et des équipements publics, désormais applicables sur le territoire métropolitain. En continuité de ces actions, Toulouse Métropole poursuit son investissement à travers une démarche itérative et démonstratrice en faveur du logement accessible.

Un premier axe de cette démarche vise à **recenser, grâce à un guide méthodologique, le parc de logements sociaux** existant de la Métropole, et à faciliter ainsi l'attribution de logements adaptés pour des publics concernés par un handicap. Les organismes signataires du présent contrat participeront à la démarche partenariale en cours sur le recensement des logements accessibles en vue de rapprocher l'offre et la demande de logements accessibles, et de permettre ainsi, à terme, un meilleur accès au logement des personnes en situation de handicap.

Un deuxième axe d'intervention porte sur la prise en compte de l'ensemble des handicaps dans la conception des nouvelles opérations de logements collectifs de la métropole, ainsi que dans les opérations de réhabilitation. Une démarche partenariale avec les acteurs du logement public et privé a permis la mise en place depuis 2019 d'une « **Charte de l'accessibilité des logements sur Toulouse Métropole** », déclinée en plusieurs thématiques en **faveur de l'accessibilité des nouveaux logements à l'ensemble des handicaps** .

Un troisième axe concerne la **réalisation de résidences dédiées** aux personnes en situation de handicap, physique ou psychique, en collaboration avec les associations expertes dans la gestion de ces projets innovants. Cette offre de logements pourra prendre des formes variées (du logement adapté au sein d'une résidence de logements familiaux à un projet de résidence inclusive démonstrateur, au sens de la loi Elan), permettant ainsi de répondre aux différentes attentes des personnes en situation de handicap. Une attention particulière sera portée sur l'accompagnement vers une vie autonome dans le logement ainsi que sur le projet de vie sociale et l'inclusion des résidents dans la vie du quartier.

Pour l'ensemble de ces projets, la localisation, l'organisation du bâti, les réponses architecturales, et le projet de vie sociale seront de nature à favoriser le lien social et l'insertion dans le quartier, dans la ville, des résidents en situation de handicap. Par ailleurs, à l'image des résidences sociales et des pensions de famille, les projets d'habitat inclusif feront l'objet de réunions partenariales avec les financeurs des projets (dont Agence Régionale de Santé et Conseil Départemental 31), dont l'organisation reste à l'initiative du maître d'ouvrage et de l'association gestionnaire.

Sur la période 2021-2026, **Toulouse Métropole ambitionne d'engager 6 projets d'habitat inclusif sur son territoire** qui pourront s'inscrire dans la démarche de labellisation de l'habitat inclusif.

Les organismes signataires du présent contrat :

1.4 : Accroître et moderniser l'offre à destination des jeunes à faibles ressources

Toulouse Métropole, et particulièrement la ville de Toulouse, sont marquées par une forte présence de la jeunesse sur leur territoire. En 2016, le territoire comptait plus de 200 000 personnes âgées de 15 à 29 ans, dont 75 % résidaient sur la Ville de Toulouse. Environ 100 000 étudiants sont comptés chaque année sur le territoire de Toulouse Métropole.

Si ces dernières années sur Toulouse Métropole, et notamment la commune de Toulouse, **l'offre privée et sociale de logements dédiés aux jeunes s'est remarquablement développée**, la question de l'accès au logement reste une vraie problématique pour une partie des jeunes aux ressources modestes à très modestes, qu'ils soient

étudiants, en début de parcours professionnel, en formation, ou au chômage. **En 2017, on relevait un taux de pauvreté des moins de 30 ans de 26,1 %**, en augmentation (23 % en 2012), contre 15,3 % sur l'ensemble de la population de Toulouse Métropole (source INSEE). Les jeunes sont par ailleurs parmi les populations les plus fragilisées par la crise sanitaire de la COVID 19 rencontrée en 2020, avec des impacts réels sur leur niveau de vie et l'accès aux besoins élémentaires, en premier lieu l'accès au logement.

Beaucoup de jeunes sont confrontés à une offre de logements souvent inadaptée à leurs ressources ou peu compatible avec le rythme des études : périodes de stages nécessitant des logements sur des périodes courtes et rapidement accessibles, difficultés prégnantes d'accès au logement à l'approche de la rentrée universitaire. Ils parviennent difficilement à accéder à un logement social, **les prix des résidences étudiantes privées exclue de fait les étudiants les plus modestes**. Parmi eux, les étudiants étrangers et en situation de handicap qui cumulent des difficultés d'accès au logement avec un phénomène d'isolement important.

De fait, si sur certains territoires de Toulouse Métropole l'offre de logements étudiants est abondante (Etude Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Toulousaine -2021), sur d'autres territoires, on constate que la majorité des jeunes décohabitants se tournent aujourd'hui vers l'offre locative de logements du parc privé dans le diffus, avec des prises de cohabitation notamment afin de limiter le montant des loyers + charges, ou encore des prises à bail de logements de qualité médiocre.

Les organismes de logement sociaux signataires s'engagent à poursuivre leur effort en faveur de la production de l'offre sociale à destination des étudiants mais également des jeunes actifs, en s'inscrivant dans les objectifs de reste à charge définis dans le Protocole local du logement étudiant : à savoir **viser un reste à charge de 130 €** pour les résidences dédiées. Ces éléments devront être confirmés en 2022-2023 lors de la redéfinition du Protocole, en cohérence avec la réforme des APL imposée aux organismes HLM gestionnaires de résidences étudiantes, et qui vient modifier les modalités de reste à charge. Les opérateurs sociaux sont par ailleurs incités à se rapprocher du CROUS pour proposer un contingent de logements réservés aux étudiants boursiers. Les opérateurs signataires sont incités à rechercher des solutions permettant de développer une offre intégrant une part de très bas loyers : sous les 130€ de reste à charge, que ce soit sur une partie des logements dans une résidence ou bien dans la réalisation d'une résidence jeunes actifs ou étudiants à très bas loyer.

Une gestion locative réactive et adaptée doit permettre de répondre à l'évolution des besoins : séjours courtes durées, typologies variées permettant d'accueillir des familles, espaces de coworking, mais également hébergement en structures collectives avec un accompagnement nécessaire vers l'autonomie...

Le développement de l'offre pourra s'appuyer notamment sur les récentes dispositions introduites dans la loi ELAN (accès au parc social des jeunes de moins de 30 ans, colocation dans le parc social notamment) ainsi que diverses solutions innovantes qui émergent actuellement (résidences intergénérationnelles, urbanisme transitoire, résidence coliving...).

Par ailleurs, Toulouse Métropole a engagé un travail avec les promoteurs privés pour, lorsque cela est possible par une négociation en amont, **pouvoir déclinier une part de logements sociaux au sein des projets de résidences étudiantes privées**. De telles opérations ont déjà été réalisées par les opérateurs sociaux, elles ont démontré toute leur pertinence et efficacité de gestion locative (opération In'Li, rue des amidonniers - Toulouse). Le développement de cette offre de résidences étudiantes privées, et dans une moindre mesure pour les résidences sociales étant donné les besoins importants constatés d'offre à bas loyer, tiendra compte des **critères de priorisation territoriale** développée par Toulouse Métropole, et qui seront présentées en COSUI de la

production du logement social au premier trimestre 2022, dans le cadre des échanges préparatoires avec les partenaires de la production du logement étudiant, dont social.

Enfin, en réponse aux enjeux environnementaux et sociétaux, Toulouse Métropole encourage à la réalisation de démarches innovantes et exemplaires dans le cadre de la réalisation des résidences à destination des jeunes : sensibilisation au tri des déchets et aux éco-gestes, recours aux matériaux recyclés pour le mobilier, mise en place de jardins partagés ou autres supports de sensibilisation à la nature, démarches intergénérationnelles et solidaires... Les projets seront résolument ouverts sur le quartier dans lequel ils sont implantés, et présenteront un niveau de qualité d'usage équivalent au logement familial.

Les organismes signataires du présent contrat :

1.5 : Accompagner le vieillissement de la population sur la métropole

S'inscrivant dans un contexte général d'allongement de la durée de vie des habitants, Toulouse Métropole comptait, en 2016, **110 000 personnes de 65 ans et plus, soit 14 % de sa population**. La part des seniors sur le territoire métropolitain est caractérisée par une croissance plus forte qu'au niveau national, et des disparités territoriales. Ainsi on observe un **vieillissement plus marqué sur les communes périphériques de la métropole**.

Différents temps marquent aujourd'hui ce phénomène du vieillissement :

- jeunes seniors (60/75 ans)
- seniors avec apparition des premières fragilités liées à une perte de mobilité et d'autonomie (75/85 ans) : avec des difficultés croissantes pour se déplacer, se soigner et s'occuper de toutes les tâches quotidiennes
- aînés (85 ans et plus) : problèmes de dépendance et phénomènes d'isolement qui se posent concrètement et vont en s'aggravant

Les personnes les plus fragiles, dépendantes, âgées et handicapées souhaitent rester le plus longtemps possible dans leur domicile, avec des moyens financiers souvent à la baisse.

Le logement social à destination des seniors doit donc répondre à un public varié dont les ressources ne permettent pas d'accéder aux résidences privées souvent très onéreuses. A ce titre, il s'agira de proposer des programmes intégrant du financement PLS, mais également des logements en PLUS ou PLAI (voire PLAI-A dans le cadre de résidences sociales ou de pensions de famille). En ce sens, Toulouse Métropole a engagé un travail avec les promoteurs privés pour, lorsque cela est possible par une négociation en amont, **pouvoir décliner une part de logements sociaux au sein des projets de résidences senior privées**. De telles opérations ont déjà été

réalisées par les opérateurs sociaux, elles ont démontré toute leur pertinence et efficacité de gestion locative (opérations Toulouse Métropole Habitat, route d'Albi - Toulouse).

Le développement de cette offre passe par la construction ou la requalification de logements, en résidence (comme par exemple le projet de requalification conduit sur Colomiers), ou en logements adaptés (comme par exemple sur les communes de Lespinasse ou de Seilh) - mais également par des travaux d'adaptation dans le parc existant.

Des modèles innovants (type **résidences intergénérationnelles, colocations solidaires...**) seront à rechercher, tout comme une localisation des résidences seniors à proximité des EHPAD afin de faciliter le transfert résidentiel des locataires et leur permettre ainsi de garder les liens de proximité au sein de leur quartier.

Enfin, Toulouse Métropole s'est engagée dans une **démarche de développement de la filière Silver économie** visant à mettre en place une approche globale du parcours résidentiel des personnes âgées, autonomes, fragiles ou dépendantes et en prenant en compte le rôle clé des professionnels, des aidants ou des bénévoles. Le plan d'action « Les seniors dans l'Open Métropole », co-construit avec des acteurs du territoire s'articule autour de 3 piliers :

- Développer la connaissance autour des besoins et usages des seniors et de leur accompagnement,
- Aménager l'espace de vie et développer la mobilité pour favoriser l'inclusion des seniors,
- Favoriser le bien-vivre des seniors en facilitant leur accès à l'information et aux services.

Toulouse Métropole souhaite que ces actions s'inscrivent dans **une démarche globale favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle et sensibilisant au fait que les enjeux du vieillissement nous concernent tous**. En ce sens, elle pourra accompagner les opérateurs sociaux signataires du contrat d'engagement.

Les organismes signataires du présent contrat :

1.6: La 3ème ligne de métro comme une opportunité pour développer une offre nouvelle de résidences dédiées

La politique de l'habitat mise en œuvre par Toulouse Métropole vise à favoriser l'accès au logement à tous, et positionne l'habitat comme un outil d'inclusion sociale notamment des publics les plus fragiles. On constate aujourd'hui un besoin croissant de logements à loyers modérés à destination des personnes à plus faibles ressources et isolées, parmi lesquelles : jeunes apprentis ou étudiants, femmes victimes de violences, personnes en situation de handicap, seniors, personnes isolées suite à des accidents de la vie.

Aussi, Toulouse Métropole a souhaité **se saisir de l'opportunité de la 3ème ligne de métro pour accompagner le développement de résidences dédiées à ces publics sur chacune des stations de la future ligne rayonnant sur**

son territoire. La 3^{ème} ligne de métro viendra ainsi contribuer aux politiques métropolitaines en faveur des plus fragiles, tel que le logement d'abord et l'habitat inclusif pour lesquels Toulouse Métropole est fortement engagée.

La proximité des stations de métro, que ce soit du fait des facilités de mobilité ou de la richesse du tissu urbain actuels ou à venir (lieux de vie, services, réseau d'acteurs) constitue **une implantation privilégiée, essentielle à l'inclusion sociale et à la réussite de ces opérations.**

Concrètement, ce sont **19 stations** rayonnant sur les territoires de Blagnac, Colomiers et Toulouse **qui bénéficieront chacune d'au moins une résidence dédiée.** Ce programme comprend, entre autre, la réalisation du projet d'innovation sociale « Grand Matabiau – Quai d'oc », la réalisation d'un centre d'hébergement d'urgence, de logements prolongeant le parcours d'aide envers les jeunes du dispositif d'Aide Sociale à l'Enfance ASE, ou bien encore d'une résidence dédiée aux femmes victimes de violence.

Un travail de diagnostic territorial est aujourd'hui engagé, en articulation avec les études urbaines du Pacte Urbain, pour préciser les lieux d'implantation de ces résidences. Une présentation d'étape de ce travail est placée en annexe ([Cahier de territorialisation de la politique de diversification du logement : Programme 1 station = 1 résidence](#)).

Les organismes signataires du présent contrat :

1.7 : Répondre à l'objectif métropolitain de maintien des familles au sein de Toulouse Métropole

Le logement des jeunes familles constitue un enjeu fort pour la métropole, cette catégorie de ménages quittant trop souvent le territoire métropolitain pour s'installer dans le périurbain proche. Le développement d'une offre variée de logements, en locatif et en accession, et également l'attention portée à l'amélioration du cadre de vie au travers d'une plus grande qualité d'usage, ont ainsi pour objectif de favoriser l'installation pérenne des familles.

Le soutien de Toulouse Métropole à la production neuve de très grands logements T5 et+ a aussi pour objectif de proposer une typologie de logements adaptée aux familles. Depuis 2018, **Toulouse Métropole a délibéré pour majorer les financements PLAI afin d'accompagner la réalisation de très grands logements T5+ : + 9000€ de subvention par logement T5+ en production neuve.** Afin d'aller plus loin dans cette démarche, en réponse à la forte tension locative sur ce segment typologique, Toulouse Métropole :

- encourage l'organisme signataire à réaliser, dans le cadre de logements produits en maîtrise d'ouvrage directe, **des logements T7 PLAI évolutifs** qui permettent d'avoir en neuf, un très grand logement à bas loyer. A la livraison, si le logement T7 ne trouve pas de demande (cadre de la demande locative sociale - outil Imhoweb), alors ce logement pourra être **transformé en 2 T3**.

- accompagne **la transformation en T5+ de 2 logements existants** (regroupement par exemple d'un T4 et d'un T3), avec un financement à la réhabilitation à hauteur de + 9 000€, par analogie avec les orientations prises pour les logements neufs (*sous réserve de l'approbation par délibération du Conseil de Métropole en 2022, cadre des nouvelles orientations sur les aides à la réhabilitation*).

- demande à l'organisme HLM signataire du présent contrat de porter une attention particulière afin de **limiter la mise en vente de très grands logements T5 et +**. Dans le cas contraire, l'organisme HLM devra s'engager à reconstituer en neuf ces ventes de très grands logements, cela en plus de l'effort produit pour accroître l'offre de T5 et+ dans le neuf.

- par délibération en date du 28 juin 2018, Toulouse Métropole s'est engagée dans la mise en œuvre d'une Stratégie Foncière Habitat, mobilisant notamment une ligne financière annuelle au sein de l'EPFL et de Toulouse Métropole, afin de capter des fonciers pour y réaliser des opérations de logements sociaux, en maîtrise d'ouvrage directe. **Les opérations bénéficiant de cet accompagnement de Toulouse Métropole, et situées dans des Zones d'influence des transports en commun, devront proposer une part (de 5 % à 10%) de très grands logements T5 et+.**

Face aux résultats mitigés constatés sur la production de PLAI T5+ (13 logements neufs en programmation 2019, 15 logements neufs en programmation 2020), et suite aux nouvelles mesures énoncées ci-dessus par Toulouse Métropole, il est demandé aux organismes HLM signataires de **s'engager sur un volume de production de PLAI T5+ sur la période 2021-2026 afin d'atteindre l'objectif de 25 logements neufs T5+ par an à l'échelle de Toulouse Métropole.**

Les organismes signataires du présent contrat :

2 - LA CREATION DE VALEUR ENVIRONNEMENTALE

Etant constaté **l'ampleur que prend le changement climatique, causé par la libération de CO2 et d'autres gaz à effets de serre dans l'atmosphère, ainsi que la diminution drastique de la biodiversité à l'échelle mondiale, là aussi en lien avec les activités humaines**, Toulouse Métropole s'engage en faveur d'actions d'adaptation de ses politiques publiques pour préparer la ville de demain, et de réduction de son impact environnemental. Cet engagement de Toulouse Métropole vient notamment apporter des réponses concrètes à la **Loi Climat et Résilience**. Le changement climatique est un phénomène global, qui a des conséquences sur Toulouse Métropole, comme ailleurs. Le débit d'étiage de la Garonne pourrait être divisé par deux en été d'ici 2050. La sécheresse des sols, les précipitations et les températures seront également impactées dans notre région comme dans d'autres.

Les zones perméables que constituent les espaces de verdure, au contraire des zones imperméabilisées, participent, toutes proportions gardées, au stockage carbone et donc à la réduction des Gaz à Effet de Serre (GES). Par ailleurs elles favorisent l'infiltration de l'eau et réduisent ainsi les risques d'inondation par ruissellement qui sont augmentés par le changement climatique du fait de l'intensification des pluies extrêmes, ce risque étant d'autant plus présent dans les grandes villes très largement imperméabilisées. Les espaces de pleine terre, des zones de stationnement et des allées perméables ou semi-perméables réduisent ce risque et augmentent la capacité de stockage carbone du territoire.

Tous ces paramètres auront des impacts de plus en plus significatifs sur nos modes de vie, nos paysages et notre quotidien.

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de Toulouse Métropole s'inscrit dans ce contexte mondial du changement climatique et des problématiques liées aux ressources. Il vise à apporter une réponse locale à ces enjeux environnementaux et économiques à travers la mise en œuvre d'un programme d'actions opérationnel porté par la Métropole et s'appuyant également sur le volontarisme des communes ainsi que la mobilisation des acteurs locaux et des habitants. **Les opérateurs sociaux sont des partenaires majeurs de la mise en œuvre du PCAET 2017-2030 de Toulouse Métropole, car leurs actions sont perceptibles dans de nombreux domaines : réhabilitation thermique, économies d'eau et d'énergie, régénération de la biodiversité, sensibilisation aux écocitoyens, économie circulaire, ...** Au global la stratégie climat de Toulouse Métropole, à laquelle les opérateurs sociaux signataires du contrat participent, doit conduire à : **- 40 % de GES par rapport à 2008, -20 % de consommation énergétique par rapport à 2016 et doublement de la part locale des énergies renouvelables consommées sur le territoire.**

Plus récemment, par délibération du 15 octobre 2020, Toulouse Métropole s'est engagé dans un **Contrat de Transition Ecologique**. Au regard des objectifs inscrits au Plan Climat Air et Energie Territorial, ainsi que des orientations retenues dans le cadre du Plan de Relance pour l'Emploi de la Métropole, mais aussi du Plan de Relance national « France Relance », le Contrat de Transition Écologique apparaît comme une opportunité pour mobiliser les forces vives du territoire, dont les organismes HLM qui conduisent une action transversale réunissant différentes thématiques du développement durable. Le Contrat de Transition Ecologique, a pour objectif de démontrer que la transition écologique peut **répondre aux besoins économiques, et être source d'une meilleure résilience du tissu local**. Les orientations stratégiques suivantes ont été retenues :

- **Transition Énergétique**, rénovation énergétique et nouvelles mobilités : changer nos villes, changer nos vies
- **Adaptation au changement climatique** : de multiples métiers au service d'un territoire plus résilient

- **Agriculture et alimentation** : structurer un modèle local et social créateur de richesses et de mieux-vivre

Le présent contrat permet de préciser les engagements des opérateurs sociaux, en déclinaison de leur projet d'entreprise (RSE, Responsabilité Sociétale des Entreprises), et en cohérence avec ces différents documents cadres de la collectivité en faveur de l'environnement.

2.1 Accompagner les politiques métropolitaines en faveur de la régénération des espaces de biodiversité

Nul ne peut ignorer que les métropoles, en concentrant les activités résidentielles et économiques, concentrent aussi les impacts sur le changement climatique comme sur la biodiversité. Seule une démarche partenariale avec l'ensemble des acteurs de la chaîne de production permettra d'**apporter des solutions sur la cohabitation entre les écosystèmes naturels et les modes de vie urbains**.

Pour cela, il convient de rechercher une approche écosystémique du développement urbain en préservant et en régénérant le Vivant avec qui nous cohabitons. Les végétaux captent du CO₂ qui ne contribue plus alors à l'effet de serre, de plus ces mêmes végétaux abritent de nombreuses espèces, et peuvent aider à maintenir des écosystèmes équilibrés au cœur même de la ville. Enfin, cette nature permet aussi l'adaptation de la ville au changement climatique devenu inévitable, en contribuant à maintenir des températures raisonnables et à développer l'agrément des espaces publics ou privés de copropriétés (dont les copropriétés gérées par un syndicat solidaire) et enfin les espaces privés de propriété HLM.

Toulouse Métropole soutient à travers ses documents de planification le développement d'un projet urbain qui favorise la nature en ville. La nature en ville est l'élément structurant du développement urbain, à toutes les échelles, en projetant sur le territoire : la création de cinq grands parcs métropolitains, le renforcement du maillage d'espaces verts de proximité, la préservation de l'agriculture urbaine, la création de liaisons végétales et paysagères, la préservation des jardins privés ou encore le renforcement de l'arbre et du végétal dans la ville.

Le projet urbain de Toulouse Métropole entend aussi valoriser les cours d'eaux traversant ces parcs métropolitains : la Garonne, l'Hers, le Touch, la Margelle et les canaux (Midi, Brienne et latéral). Cela, afin d'embellir les berges, faciliter les déplacements doux, développer les masses boisées... Et aussi, afin de conforter les liaisons vertes qui relient les espaces de nature et permettent la circulation de la biodiversité.

Au travers de son plan d'actions « **Nature en ville** », la ville de Toulouse s'est notamment engagée dans un plan « **100 000 arbres** » pour 2030, car proposer des aménagements en faveur de la fraîcheur en ville devient une nécessité pour les habitants de la métropole. L'arbre rafraîchit la ville, capture du CO₂, purifie l'air, absorbe les eaux de pluie, atténue le bruit, est un biotope pour les autres espèces, ... **Autant de services rendus par l'arbre qui inscrivent cette démarche comme une Solution fondée sur la Nature** (cadre de l'approche Biomimétisme : Smart City, l'Open Métropole), et qui font de l'arbre un allié notamment pour lutter contre le changement climatique causé par l'émission de gaz à effet de serre. Sans oublier qu'il favorise la biodiversité et que ses bienfaits sur le cadre de vie et la santé des individus sont prouvés. Végétaliser les zones plus urbanisées permet d'apporter à la fois de la fraîcheur dans des espaces qui retiennent davantage la chaleur : les « îlots de chaleur » et en même temps de régénérer la biodiversité qui a trop longtemps été négligée dans les villes. Il s'agit donc de protéger, développer et équilibrer la couverture végétale sur l'ensemble de Toulouse Métropole. Pour cela, **les organismes HLM s'engagent à sélectionner, dans l'aménagement de leurs espaces extérieurs et dans la pré-végétalisation des espaces privés, des essences éprouvées dans la région et capables de supporter des**

températures plus fortes à l’horizon 2050, en s’appuyant sur la palette végétale inscrite dans le document d’urbanisme. A noter la désignation en cours au sein de Toulouse Métropole, d’une **Assistance à Maîtrise d’Ouvrage**, qui aura notamment pour mission l’accompagnement des acteurs internes et externes à la collectivité à la contribution au plan 100 000 arbres, et que les bailleurs sociaux signataires pourront solliciter.

Cette démarche de plantation vient en complément de la volonté de la collectivité de préserver autant que possible le patrimoine naturel d’arbres existant, dans l’espace public et privé (cas des parcs des résidences HLM, et ceux gérés par les syndicats solidaires). Ce patrimoine est en effet notre principale richesse pour les prochaines années.

Cette régénération de la biodiversité en ville passera par une attention particulière portée à toutes les dimensions : sol en priorité, mais aussi verticalité (les façades) et horizontalité (les toits). Les opérateurs sociaux chercheront en ce sens à appliquer de manière qualitative les orientations du « Coefficient de Biotope par Surface » telles que définies par Toulouse Métropole : maintien de la richesse environnementale existante et choix des biotopes en contribution aux écosystèmes présents. Les opérateurs sociaux signataires étudieront la mise en œuvre d’innovations architecturales en ce sens, comme par exemple le principe des « **façades habitées** », dont des cavités permettent le développement au fil du temps d’une biodiversité ne nécessitant pas d’entretien, à la différence de façades végétalisées générant des surcoûts de charges pour les locataires HLM.

A l’échelle des quartiers, il s’agit de multiplier squares, parcs publics et jardins cultivés (partagés, potagers, familiaux, fleuris...) et d’encourager la création de jardins privés au sein des nouveaux projets, dont ceux portés par les organismes HLM, cela afin de rapprocher chaque habitant d’un espace de Nature de qualité. **Les espaces extérieurs des résidences HLM à proximité des aménagements publics en faveur de la biodiversité, se posent ainsi comme des espaces contributifs à l’écosystème en articulation avec les orientations métropolitaines.**

Quelque soit l’échelle étudiée (du quartier au bâtiment), Toulouse Métropole incite les opérateurs sociaux à **mettre en œuvre des Solutions Fondées sur la Nature SfN**, dont les premières opérations livrées en France ont montré les gains environnementaux et économiques générés par ces solutions (cf le parc des Aygalades à Marseille). Ces SfN proposent des réponses innovantes notamment sur la régénération des sols, le traitement des eaux grises, la réhabilitation des bâtiments, la régénération de la biodiversité, ... Les opérateurs sociaux pourront notamment utiliser les **outils pédagogiques à l’attention des maîtres d’ouvrage** développés par le Centre Européen d’Etudes et d’Expertises en Biomimétisme – CEEBIOS, avec qui Toulouse Métropole a collaboré dans le cadre du **partenariat 2019-2022 de Recherche et Développement « Faire la métropole bioinspirée »**.

Enfin, l’ensemble de ces actions visant à un retour de la nature en ville participeront également d’une démarche pédagogique, contribuant à une meilleure connaissance, acceptation sociale et appropriation de ce nouveau cadre de vie par les habitants. Les bailleurs sociaux, du fait de leur rôle de gestionnaire, jouent à ce titre un rôle important, tant dans la qualité des réalisations que dans les actions d’accompagnement et de sensibilisation qu’ils pourront développer : gestion locative directe et syndicat solidaire.

Les organismes signataires du présent contrat :

2.2 Participer à l'amélioration de la santé environnementale, dont celle humaine

Développer la nature en ville permet également d'améliorer la santé des habitants de la métropole. Plusieurs publications de l'**Organisation Mondiale de la Santé (OMS)** indiquent ainsi que **le fait d'habiter à proximité d'un espace vert est associé à de nombreux bénéfices directs pour la santé des citadins** : une amélioration de la qualité et de la quantité de sommeil, une meilleure santé mentale, une moindre anxiété, une moindre prévalence du diabète de type 2, moins de troubles cardio-vasculaires, etc. La nature en ville présente également un fort potentiel en promotion de la santé, y compris de manière indirecte. Par exemple, la proximité d'un espace vert rend plus facile la pratique sportive, ce qui permet d'augmenter l'activité physique moyenne avec des bénéfices pour la santé.

La pollution de l'air intérieur génère de nombreux troubles sanitaires tels que des maux de tête, vertiges, irritations cutanées, ou encore allergies et asthme ; l'Organisation Mondiale de la Santé évalue en France, entre 12,8 et 38,4 milliards d'euros par an le coût de la mauvaise qualité de l'air intérieur. L'étude OQAI de 2014 indique qu'entre le domicile, les lieux d'apprentissage ou de travail, nous passons 80 à 90 % de notre temps dans des espaces clos dont il est mesuré que **l'air intérieur est 5 à 10 fois plus pollué que l'air extérieur**. Les sources responsables de la pollution de l'air intérieur sont nombreuses, mais **de par leur activité de maître d'ouvrage, les bailleurs sociaux peuvent intervenir sur la qualité des matériaux de construction (matériaux sans Composé Organique Volatile notamment) ou de ventilation, voire des équipements électriques**. Les bailleurs sociaux signataires sont ainsi incités à intégrer dans leur conception en maîtrise d'ouvrage une ou plusieurs mesures permettant de réduire l'exposition aux polluants atmosphériques.

A titre d'exemple, le **Contrat local de santé 2019-2022**, mis en œuvre sur la commune de Toulouse avec douze autres partenaires institutionnels, comprend ainsi un axe intitulé « **un environnement urbain favorable à la santé** » qui prend en compte les enjeux de santé dans les projets d'aménagement. Plusieurs outils ont été produits par Toulouse Métropole pour accompagner les organismes HLM dans une démarche d'urbanisme favorable à la santé et les bailleurs sociaux sont encouragés à les expérimenter. Il s'agit des outils comme les **Evaluations d'Impact sur la Santé (EIS) ou le référentiel ISADORA**.

L'exposition régulière au bruit et/ou à une qualité de l'air dégradée constitue un facteur de risque vis à vis de la santé. Les sources d'émissions de polluants atmosphériques ainsi que de nuisances sonores sont pour une part importante liées au trafic routier. La prise en compte de ces enjeux dans les secteurs géographiques particulièrement exposés du fait d'une proximité importante avec les principales infrastructures de transport peut, par un travail technique et architectural adapté, contribuer à diminuer le risque d'impact sur la santé d'une exposition récurrente au bruit et à la pollution atmosphérique : isolation acoustique, ventilation, positionnement des pièces de vie par rapport à la voirie,...

Par ailleurs, **l'Humain étant au sein d'écosystèmes complexes et fragiles**, il convient également de noter que les résidences appartenant aux organismes HLM abritent des **espèces animales et végétales déjà protégées par la loi**. A titre d'exemple, il y a très souvent des chauves souris qui effectuent tout ou partie de leur cycle de vie dans les anfractuosités des façades (les chauves souris sont un prédateur du moustique, dont la prolifération tente d'être limitée par des politiques publiques conduites par Toulouse Métropole et les communes membres). Les projets de rénovation du parc HLM doivent notamment prendre en compte les espèces présentes, avec un cadre d'instruction réglementaire très précis. Des mesures peuvent être prises pour réduire les impacts sur ces espèces avec un suivi à réaliser sur plusieurs années. Il est important que les organismes HLM signataires se saisissent de cette problématique, et **Toulouse Métropole pourra les accompagner dans leur démarche vers des formations qualifiantes**, en lien le cas échéant avec les formations dispensées par les fédérations HLM ou autre.

Enfin, **concernant la sécurité alimentaire, Toulouse Métropole est lauréate du Programme National pour l'Alimentation pour son projet « rapprocher les consommateurs de la métropole des producteurs régionaux »**. Toulouse Métropole s'est ainsi engagée dans un Projet Agricole et Alimentaire pour apporter une réponse territoriale aux enjeux de l'alimentation durable :

- économiques (350 exploitations agricoles, 4 000 emplois agro-alimentaires, maintien d'une activité agricole rémunératrice),
- environnementaux (changement climatique, ressource en eau, biodiversité),
- de santé (qualité sanitaire des aliments, habitudes alimentaires)
- sociaux et culturels (inégalités d'accès à une alimentation saine et équilibrée, lien social, gastronomie).

L'atteinte de ces enjeux nécessite un engagement commun de l'ensemble des acteurs, et **Toulouse Métropole soutient et accompagne des porteurs de projets qui apportent une réponse à ces enjeux**, et dont les opérateurs sociaux sont invités à se saisir : VRAC, La Milpa, Les paniers de cocagne, ... Dans le cadre des projets d'habitat développés via un travail avec les locataires, les organismes HLM pourront intégrer une réflexion sur les lieux de préparation communs : cuisines partagées, ateliers sur l'alimentation, distribution de produits de qualité accessibles...

En ce sens Toulouse Métropole met à disposition des organismes HLM ses compétences dans le cadre de son **dispositif d'accompagnement à la création de jardins partagés**, pour lequel la commune de Toulouse apporte des financements (délibération du 19 janvier 2021). Un jardin partagé est composé de parcelles individuelles, collectives et d'un espace de vie. Il représente un lieu de rencontre et de convivialité accessible à tous, animé et jardiné selon des pratiques respectueuses de l'environnement et de la biodiversité. Ainsi, les jardins partagés s'inscrivent **à la croisée des domaines social et environnemental** en suscitant, entre les générations, échanges culturels, solidarité, partage et initiatives citoyennes. Il se vit aussi comme un lieu de développement du lien social, de transmission des savoirs et de rencontres intergénérationnelles, ancré dans le territoire. Il favorise enfin l'éducation à l'environnement, avec une volonté pédagogique en relation avec les acteurs de la communauté éducative (écoles, accueils de loisirs de proximité), mais aussi en lien avec l'environnement par l'approche d'une culture raisonnée, respectueuse des ressources naturelles avec optimisation des déchets. Au 1^{er} octobre 2021, 19 jardins existent déjà à Toulouse, 7 sont gérés par des centres sociaux et 1 jardin est géré à la fois par une association et le centre social en complémentarité.

Certains critères doivent être impérativement réunis afin de pouvoir envisager la création d'un jardin partagé :

- Une emprise foncière ville de Toulouse tenant compte du maillage territorial.
- Ou par **rétrocession foncière par l'organisme HLM** à la ville de Toulouse.
- Un terrain favorable à la mise en place technique d'un jardin
- Un potentiel d'habitants / locataires HLM mobilisables
- Une prise en compte des contraintes budgétaires, selon les trois tailles définies de jardin : de 250 à 600m², de 600 à 1800m² ou au-delà de 1800 m².

Face à ces enjeux et dans l'objectif d'une alimentation saine et durable pour tous, Toulouse Métropole agit à 2 niveaux : en animant une dynamique collective associant un cercle large d'acteurs pour créer des synergies et des projets partagés, et en pilotant directement ou en lien avec les communes de la métropole certaines actions, comme le **développement de projets d'agriculture, de zones de transformation et de vente pour**

expérimenter une alimentation savoureuse, bio et locale, avec l'enjeu de ne pas augmenter le budget alimentaire des ménages.

Les organismes signataires du présent contrat :

2.3 Atténuer l'impact en émission de Gaz à Effet de Serre (GES) du parc immobilier présent sur Toulouse Métropole

Le parc bâti représente environ **35 % des émissions de gaz à effet de serre dont 74% sont dues aux consommations de chauffage et de climatisation**. Dans ce contexte, **la maîtrise des consommations d'énergie en hiver et la recherche d'un confort d'été constituent des gisements potentiels d'économies d'énergie et de réduction des gaz à effet de serre** dans un secteur sur lequel les enjeux de lutte contre la précarité énergétique sont également importants. Afin de réduire l'impact environnemental de la construction, de la réhabilitation et de l'usage des logements, Toulouse Métropole accompagne les opérateurs sociaux dans leur programme de réhabilitation thermique de leurs logements anciens, et soutient leurs démarches volontaristes de réaliser des opérations neuves de très haute qualité énergétique et/ou environnementale : livraisons récentes d'opérations à énergie positive, de conception en matériaux biosourcés, de sobriété d'intervention (conception « Low tech ») ou encore équipées en domotique.

2.3.1 Concernant le parc existant, il s'agit de **mettre à niveau les logements du parc existant, tant sur le plan énergétique que sur leur qualité d'usage et leur niveau de confort**, afin que l'écart qualitatif ne se creuse pas entre le parc neuf et le parc existant. Toulouse Métropole conduit une action globale en faveur de la réhabilitation des logements sociaux et privés, avec notamment la mise en place d'un « **Guichet unique de la rénovation énergétique** ». Ce guichet, tout comme le **projet européen « I-Heroes »** permet de partager les enjeux, de diffuser les bonnes pratiques et méthodes communes : les documents pédagogiques ainsi rédigés par Toulouse Métropole sont mis à la disposition des organismes HLM. **Dans le cadre de son plan de relance, Toulouse Métropole a augmenté son soutien financier aux opérations de réhabilitation énergétique du parc de logement social**, afin d'accompagner les opérateurs sociaux dans un programme de réhabilitation renforcé, **visant 1 500 logements locatifs sociaux réhabilités par an** (pour mémoire : entre 800 et 1200 sur la période 2016-2020).

L'effort mené jusqu'ici par les opérateurs sociaux en terme de réhabilitation énergétique est à souligner sur le territoire de Toulouse Métropole. Il a permis la résorption d'une partie des étiquettes énergétiques les plus basses (F et G notamment). Pour autant, **il reste encore à ce jour 25 041 logements classés en D, E, F et G, dont 5 714 logements en étiquettes E, F et G**. A noter que ce recensement est encore incomplet puisqu'une partie des logements n'est pas renseignée (5 441 logements), fragilisant l'observation de la politique publique de Toulouse Métropole sur ce sujet. Il est donc rappelé la nécessaire vigilance des opérateurs sociaux signataires afin que chaque année ils puissent renseigner de manière exhaustive l'ensemble des données concernant l'étiquette énergétique de leur parc locatif social (au sein de l'outil national RPLS).

Dans ce cadre, un travail sera engagé sur 2021-2022 avec les opérateurs du logement social et les partenaires intervenant sur le champ de la réhabilitation énergétique, afin de préciser les orientations métropolitaines sur ce sujet pour les années à venir, avec pour **objectif principal d'avoir réhabilité (ou démolit le cas échéant) la totalité des résidences E, F, G de pleine propriété HLM**. Ce travail partenarial permettra de confirmer le rythme des réhabilitations à mener sur les prochaines années, d'intégrer les évolutions réglementaires en la matière (Réglementation Environnementale 2020, réforme des Diagnostic de Performance Energétique notamment), d'articuler le soutien de Toulouse Métropole sur la réhabilitation énergétique avec les nouvelles ambitions portées par Toulouse Métropole à travers son Plan Climat Air Energie Territorial et sa politique environnementale (confort d'été, qualité de l'air, énergies renouvelables, recours aux matériaux biosourcés...), et enfin de rester en cohérence avec les fonds européens FEDER pilotés la Région Occitanie.

Par ailleurs, une attention particulière sera portée sur l'accessibilité des logements, l'amélioration du confort et la qualité d'usage, notamment à l'occasion des travaux de réhabilitation. Ces actions sont également à décliner dans le cadre des acquisitions améliorations venant renforcer le patrimoine des opérateurs sociaux.

Toutes ces actions doivent cependant venir **concilier performance énergétique, maîtrise des coûts de construction et modération des charges de gestion et d'entretien**, cela afin d'en permettre la reproductibilité et d'abaisser la quittance globale pour les ménages.

Et enfin, il convient de préciser que les opérations les plus exemplaires de réhabilitation HLM participent aussi, de par la nouvelle qualité esthétique du bâti, à une requalification urbaine du quartier.

2.3.2 Concernant le logement neuf, Toulouse Métropole soutient la maîtrise d'ouvrage directe HLM afin de développer, de manière ponctuelle, **des opérations innovantes allant au-delà de la réglementation nationale** (Réglementation Environnementale 2020), et permettant de développer une nouvelle expertise constructive bénéficiant in fine à l'ensemble des acteurs de l'immobilier, comme par exemple la réalisation d'une **Analyse du Cycle de Vie** (ACV) dynamique pour l'impact des matériaux.

Toulouse Métropole souhaite pleinement assurer son rôle d'acteur de la Transition Énergétique et s'est ainsi engagée en 2019 dans **l'adoption d'un Schéma Directeur des Énergies**. Cet outil de planification décline les orientations de la Métropole en matière de consommation et d'approvisionnement énergétique, pour le territoire, à horizon 2030 et 2050. Ce schéma permet de développer une vision stratégique et prospective et de la décliner dans les différents documents de planification. Le diagnostic du schéma directeur des énergies a permis d'identifier les principaux leviers à actionner : **le Transport et le Résidentiel représentent les deux premiers postes de consommations énergétiques du territoire**. Le potentiel de développement des Énergies Renouvelables et de Récupération (EnR&R) a été étudié, cartographié et a permis d'évaluer le gisement disponible pour plusieurs filières :

- **solaire photovoltaïque** à partir des contraintes liées au patrimoine existant et l'identification des surfaces «bien orientées», favorables à la production solaire.

- **la méthanisation et le bois énergie** disposant de ressources identifiées à l'échelle régionale dans le cadre du Schéma Régional Biomasse, et partiellement à l'échelle locale dans le cadre d'une étude du gisement territorial de biodéchets réalisée en 2018.

- le schéma directeur des **Réseaux de Chaleur Urbain** (approbation 2021)

Les opérateurs sociaux signataires porteront une attention particulière sur les économies d'énergie, avec le déploiement de systèmes de production d'énergie renouvelable (EnR&R) : en toiture, en façade, ou par raccordement à un des réseaux de chaleur présents sur Toulouse Métropole, avec comme objectif une réaffectation locale de l'énergie produite (en partie commune, en recharge électrique dans le Smart grid, ...). **L'Espace-Info-Energie**, financé par Toulouse Métropole, a **pour mission d'accompagner les opérateurs sociaux dans ces engagements en faveur de la transition énergétique dans le neuf, et aussi dans l'ancien**. Cela en cohérence avec le Schéma Directeur des Energies de Toulouse Métropole (approbation prévue pour 2021)

2.3.3 Concernant la sensibilisation aux éco-gestes, Toulouse Métropole apporte des outils comme l'accompagnement à la réalisation de « logements témoins », le programme **Mediaterre**, l'animation du **Défi Familles à Énergie Positive**. Avec l'appui de l'Espace Info Énergie, des actions spécifiques sont menées et proposées gratuitement aux organismes HLM : **conseils et formations aux agents de proximité et des locataires aux actions permettant d'économiser de l'eau et de l'énergie**, réalisation d'un dossier « éco-gestes » qui peut être remis à tout nouveau locataire en logement collectif ou individuel, mesures d'accompagnement en faveur des ménages équipés pour la première année de chauffage individuel (relogement des bâtis des années 1960 / 1970, travaux de réhabilitation énergétique).

Au-delà du quantitatif, les opérateurs sociaux s'attachent à développer un parc locatif social de très haute performance environnementale et avec une véritable qualité d'usage, permettant de répondre aux attentes des ménages tout en préservant des valeurs de loyers les plus attractives possibles.

Les organismes signataires du présent contrat :

2.4 Adapter la métropole au dérèglement climatique en réduisant l'impact des îlots de chaleur urbains

Les villes du Sud de la France présentent, comparativement à celles se trouvant plus au Nord, un climat plus doux qui peut néanmoins être sévère en été avec de hautes températures, de jour comme de nuit. De plus, du point de vue de l'évolution du climat à long terme, on s'attend, avec une forte probabilité sur toute la France et en particulier sur le bassin méditerranéen, à une hausse des températures minimales et maximales ainsi qu'à la hausse de la fréquence, de la durée et de l'intensité des épisodes extrêmes, dont les vagues de chaleur. Ces tendances ont été également confirmées par le **profil climatique de Toulouse Métropole établi en 2015 et actualisé en 2017 par Météo France**. Il présente une analyse du climat passé et des projections du climat futur sur la base des modélisations numériques du climat. À **Toulouse Métropole, en terme d'évolution observée, la température moyenne annuelle a déjà augmenté de 1,2°C** (commune de Toulouse) avec une hausse marquée des températures à partir du milieu des années 1990 (2003, 2011 et 2014 furent particulièrement chaudes). Si

l'on regarde l'évolution des températures saisonnières, ce réchauffement est très net pour le printemps, l'été et l'automne. Du point de vue des précipitations, il y a peu ou pas d'évolution, mais la hausse des températures favorise l'évaporation et les étendues touchées par la sécheresse sont en progression avec l'augmentation des périodes de sol sec. Les précipitations sont concentrées sur des périodes et le nombre de jours très froids a tendance à diminuer.

L'îlot de chaleur urbain (ICU) est défini par la différence de température observée entre les milieux urbains et les zones rurales environnantes à une heure donnée. **L'ICU nocturne moyen à Toulouse varie entre 2 et 4°C** mais il peut atteindre 6°C sous certaines situations météorologiques favorables à sa formation. Il est plus étendu et intense au cours de l'été et de la saison hivernale que dans les intersaisons. L'ensemble des données chiffrées sur la métropole ainsi que les préconisations à mettre en œuvre dans les projets immobiliers sont inscrits au sein du « **Guide de recommandations pour la prise en compte du climat dans la construction de la métropole de demain** », rédigé par Toulouse Métropole en collaboration avec le Laboratoire de recherche Interdisciplinaire Solidarités, Sociétés et Territoires (LISST) et l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Toulousaine (AUAT), dans le cadre notamment du **projet de recherche MapUCE**. **Les organismes HLM signataires du présent contrat sont incités à mettre en œuvre ces recommandations**, les données de température issues des capteurs météo et qui permettent le monitoring des ICU sur le territoire sont disponibles sur l'open data de Toulouse Métropole.

Les enjeux pour Toulouse Métropole sont donc de minimiser la contribution de l'urbanisation à l'îlot de chaleur urbain et ainsi réduire les vulnérabilités des populations (santé) et des activités (ressources, risques) pendant les vagues de chaleur. Le **développement d'une climatisation passive relève aussi d'un enjeu social** : en aggravant l'îlot de chaleur, le climatiseur rend de plus en plus nécessaire un rafraîchissement intérieur en été, qui a un coût important et aggrave la précarité énergétique des ménages les plus modestes.

La préservation et la gestion optimisées de la ressource en eau sont également un enjeu majeur du territoire métropolitain. En ce sens la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à celui-ci sont devenues des objectifs explicites des documents d'urbanisme de Toulouse Métropole. **Sur l'ensemble du territoire urbanisé et encore plus spécifiquement dans les zones d'inconfort thermique et les zones d'exposition à l'îlot de Chaleur Urbain, Toulouse Métropole renforce les actions suivantes :**

- Assurer le rafraîchissement par ventilation naturelle des nouveaux logements
- Assurer la protection solaire des nouveaux logements
- Promouvoir des matériaux favorables au confort d'été pour les nouveaux logements
- Limiter les couleurs foncées sur les revêtements de façades des constructions et des espaces aux sols
- Limiter l'imperméabilisation des espaces libres qui accentuerait l'accumulation de chaleur et le réchauffement de l'air
- Conserver et développer les espaces de pleine terre et végétalisés et la trame bleue qui représentent des zones de fraîcheur et de rafraîchissement
- Conserver les couloirs de ventilations « propres »

Une cartographie des îlots de Chaleur Urbain sur Toulouse Métropole permettant de localiser la priorisation de cette mise en œuvre est placée en annexe ([Cahier de territorialisation de la politique de diversification du logement : Localisation des ICU](#))

Afin de mettre en œuvre les objectifs d'urbanisme climatique et de conception architecturale bioclimatique, Toulouse Métropole a rédigé une « **doctrine bâtiment bioclimatique** » mise à disposition des opérateurs sociaux signataires du contrat. Celle-ci préconise l'application, pour toute opération de plus de 10 logements de :

- Prévoir une orientation Nord/Sud des constructions lorsque le contexte foncier et urbain le permet ;
- Comporter 50 % minimum des logements traversants ou bi-orientés, sans que le nombre de logements traversants soit inférieur à 30 %
- Limiter les logements mono-orientés à l'ouest
- Ne prévoir aucun logement dont la surface de plancher serait intégralement située sous comble
- Prévoir des revêtements de façades de couleur claire et limiter leur caractère réfléchissant
- Prévoir la création d'une bande intermédiaire végétalisée entre la façade des bâtiments et les espaces libres imperméables
- Prévoir un dispositif constructif ou végétal de protection solaire des ouvertures sur les façades les plus exposées, également en cas de rénovation
- Prévoir la protection solaire des toitures terrasses (casquette, bardage, pergola, etc.) et son intégration harmonieuse dans le paysage

Enfin, de manière générale, la végétation permet d'avoir une incidence directe sur le confort thermique des individus. Que ce soit par l'ombre qu'elle peut prodiguer ou tout simplement par le rafraîchissement dû à son évapotranspiration. Cependant son fonctionnement optimal est dépendant d'un équilibre entre eau transpirée et eau puisée, et donc disponible dans le sol. Lorsque l'eau devient insuffisante, le végétal est en état de stress hydrique, il ne peut plus assurer ses fonctions de rafraîchissement, si le stress est trop long, le végétal flétrit et meurt. **La végétation en ville peut donc être un bon outil pour travailler sur le confort thermique des individus en conditions d'ICU marqué, uniquement si elle est en conditions optimales en termes d'eau** (que ce soit stockée dans le sol ou pulvérisée via arrosage directement sur le feuillage), d'exposition, de quantité de substrat de sol, etc. Ces constats et préconisations s'appliquent pour les espaces extérieurs appartenant aux bailleurs sociaux signataires de ce contrat. En ce sens, la captation des eaux de pluie et leur réutilisation (arrosage, réinjection dans les sols, ...) devra faire l'objet d'une attention particulière étant donné les hausses des températures et pénuries d'eau dont risque de souffrir Toulouse Métropole dans les prochaines années.

Les organismes signataires du présent contrat :

Synthèse des indicateurs de création environnementale :

	Indicateurs	Valeurs annuelles moyennes inscrites à la CUS, pour la période 2021 - 2026
Indicateurs inscrits au sein de la CUS réactualisée à fin 2021 (Convention d'Utilité Sociale) du ou des organismes HLM concernés sur Toulouse Métropole	PP2 <i>Nombre de logements rénovés parmi le parc de logements E, F, G à trois et 6 ans :</i> Ainsi que le nombre de logements D à réhabiliter :
Indicateurs de mise en œuvre des objectifs prioritaires de Toulouse Métropole, sur la période 2021-2026 sur Toulouse Métropole	Indicateurs	Valeurs annuelles moyennes sur la période 2021 - 2026
	Régénération de la biodiversité au sein des espaces extérieurs - nb d'arbres plantés sur la période : - nb d'arbres abattus sur la période
	- Nb d'arbres plantés en micro-forêt urbaine : Nb de micro forêts urbaines créées et accessibles au public :
	Nb de MWH d'énergies renouvelables produits : et /ou Nb de MWH alimentés via un réseau de chaleur : et /ou Nb de KWc installé :
Cartographie de l'écosystème d'acteurs : présentez ici l'ensemble des partenaires, prestataires, associations, avec lesquels vous produisez votre valeur environnementale :	- - - - - - - - - -	

3 - LA CREATION DE VALEUR ECONOMIQUE

Le contexte économique du modèle français du logement HLM est en pleine évolution et invite à sécuriser et pérenniser les dispositifs de soutien financier, que ce soit en prêts bonifiés, de par le fondement économique du logement social assuré par la Banque des Territoires, ou bien en subvention directe apportée notamment par Toulouse Métropole ou bien encore par un système de décote foncière. Alors qu'au 3^{ème} trimestre 2021 la hausse très importante du coût des matériaux vient fragiliser l'activité de construction (notamment le métal et le bois), il apparaît plus que nécessaire de sécuriser au mieux sur la période 2021-2026 le soutien de Toulouse Métropole.

Les contraintes actuelles qui pèsent sur les finances publiques, et les dispositions financières qui ont fait suite à la Loi ELAN ont suscité de nombreux débats sur la pérennité du modèle économique du logement social. Ainsi, alors que trop souvent la seule question du coût du logement social est mesuré, ses bénéfices économiques, sociaux et environnementaux apportés aux territoires restent eux mal mesurés et trop souvent méconnus. C'est pourquoi Toulouse Métropole a souhaité articuler ces contrats d'engagements autour de 3 créations de valeurs : sociale, environnementale et économique.

Le soutien de Toulouse Métropole est multiple : subvention en faveur du logement locatif social pour le neuf et la réhabilitation, aides foncières apportées par Toulouse Métropole et l'Etablissement Foncier Public Local du Grand Toulouse (EPFL), et garantie des emprunts contractés. En 2017, **2 Milliards d'en-cours d'emprunt étaient garantis par Toulouse Métropole** et un peu plus de 0,5 Milliard par les communes.

La production d'un parc de logements diversifié permet d'accompagner, voire de soutenir, le développement économique de Toulouse Métropole. **Avec près de 8 300 nouvelles entreprises en 2016, l'enjeu d'accueil et de logement des salariés est primordial.** Toulouse Métropole souhaite que le plus grand nombre d'habitants puisse réaliser le parcours résidentiel adapté à ses besoins et ses moyens financiers. Dans cette perspective, la métropole soutient la production de logements locatifs sociaux et abordables, ainsi que le **développement d'une offre de logements en accession sociale et à prix maîtrisé.** Il s'agit pour Toulouse Métropole de permettre à chacun de se loger, à proximité des équipements et services, de son travail ou de ses réseaux familiaux ou sociaux, de rendre fluides les parcours résidentiels, et aussi d'**améliorer l'accueil des nouveaux salariés, permettant ainsi plus de mobilité professionnelle.**

En complément de l'intervention de Toulouse Métropole, la mobilisation financière et humaine des opérateurs sociaux a permis **d'accroître le parc de 2 120 logements sociaux SRU supplémentaires en moyenne par an depuis 2014** (livraison de logements sociaux déduction faite des ventes HLM et des démolitions). En effet, alors que Toulouse Métropole comptait 65 570 logements SRU au 1^{er} janvier 2014, elle en décompte 79 310 au 1^{er} janvier 2020, faisant de Toulouse Métropole un des territoires les plus dynamiques en terme de rattrapage SRU : **près de 20 % des logements locatifs sociaux existants ont été construits depuis l'année 2014.**

Cette politique publique partenariale de production de logements sociaux représente sur la période 2021-2026, **1,8 Milliard d'investissements cumulés, soit près de 5 000 emplois non délocalisables qui sont induits par la seule construction de logements locatifs sociaux.** Au-delà de la fonction sociale de cette politique de diversification, c'est un véritable effet de levier économique qu'enclenche Toulouse Métropole.

Conformément à la recommandation émise par la Chambre Régionale des Comptes dans son avis de 2020, Toulouse Métropole souhaite à la fois :

- renforcer **l'analyse et le contrôle de la bonne utilisation de ses modalités de financements** (subvention et garantie d'emprunt). Les conventions de garanties d'emprunt prévoient déjà que les organismes transmettent leurs documentations financière, et toute information utile, à la demande de la collectivité, afin de permettre des analyses et un suivi constant. Un temps annuel existe par ailleurs, entre les principaux organismes HLM, Toulouse Métropole et la Banque des Territoires, afin de permettre d'échanger sur l'activité, le contexte économique, et la santé financière des bailleurs. A ce titre est développée la demande systématique d'éléments de prospective financière, en amont de ces réunions. Le suivi de Toulouse Métropole Habitat, OPH de la Métropole, fait l'objet d'un suivi particulier renforcé.

- développer sa participation au sein de la gouvernance des opérateurs HLM (membres du conseil d'administration des organismes HLM). Afin de répondre à des **exigences réglementaires en matière de déontologie**, la métropole s'investit dans des actions réalisées ou en cours, dont l'institution d'un référent déontologue et d'un dispositif de recueil et traitement d'alertes, la création d'une commission et d'une charte déontologique pour les élus, et la mise en œuvre d'un programme de prévention d'atteintes à la probité fondé sur une cartographie des risques. L'une des attentes de la loi Sapin II (loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique) étant l'évaluation de la situation des tiers, Toulouse Métropole souhaite connaître l'engagement des organismes HLM signataires en matière de lutte contre les atteintes à la probité et la détection et la gestion des conflits d'intérêts.

Toulouse Métropole a défini en 2015 **un schéma directeur Smart City** avec l'objectif de construire avec les citoyens la ville intelligente de demain : plus fluide, conviviale, innovante, dynamique, attractive, responsable, durable. La démarche fédère les partenaires publics (dont les bailleurs sociaux) et privés dans une dynamique collaborative et participative associant les entreprises (grands groupes, PME, start-up), les laboratoires de recherches et les citoyens pour co-construire et expérimenter les services de demain. L'ambition 4 « **Open métropole pour une ville du bien-vivre encore plus chaleureuse et intergénérationnelle** » vient notamment préciser les ambitions de Toulouse Métropole sur des thèmes relatifs à la construction de logements, dont sociaux.

3.1 Utiliser la production du logement social comme un levier pour l'emploi local

Depuis 2014, Toulouse Métropole a mis en place une **charte des marchés publics, dénommée « Small Business Act »** qui vise à faciliter l'accès à la commande publique des PME et à favoriser, en utilisant tous les leviers réglementaires, les entreprises locales. Essentiellement en agissant sur le découpage en lots réduits des grands projets, en proposant des avances de trésorerie et en simplifiant les démarches et l'accès à l'information des marchés soumis à des appels d'offres. **En 2019, l'application du Small Business Act en faveur de l'emploi local représente l'équivalent de 327 emplois à temps plein.** Les organismes HLM, dont Toulouse Métropole soutient le rôle de maître d'ouvrage de la construction de leurs logements, peuvent conduire des démarches équivalentes allant en ce sens.

Enfin, depuis 2019 **Toulouse Métropole est labellisée « Territoire French Impact »**, dont le projet est de « **Construire la Métropole innovante, durable et solidaire de demain** ». Le collectif Toulouse Impact, qui regroupe 19 partenaires, pose trois défis partagés à relever, en lien direct avec les entreprises de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) du territoire :

- Défi 1. Inclusion économique et sociale : Innover dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et réduire le chômage des jeunes

- Défi 2. Économie circulaire : Réduire les déchets et multiplier les démarches circulaires
- Défi 3. Alimentation durable : Cultiver l'agriculture urbaine et favoriser le bien manger.

3.1.1. Pour les ménages les plus éloignés du marché du travail

Les **organismes HLM** sont les premiers partenaires de « Toulouse Métropole Emploi » sur l'**insertion de clauses d'insertion sociale dans les marchés de construction et aussi d'entretien des bâtiments**. Les clauses sociales sont un dispositif de lutte contre le chômage et l'exclusion. Elles favorisent l'accès au travail des personnes éloignées de l'emploi. Elles utilisent les modalités des marchés publics ou privés pour leur permettre de s'engager dans un parcours d'insertion professionnelle durable. Les objectifs concernant les clauses sociales sont notamment détaillées dans la Charte Locale d'Insertion signée en 2019 par Toulouse Métropole, les représentants de l'État et de l'Agence Nationale du Renouvellement Urbain, et chaque organisme HLM s'étant inscrit dans la démarche. Un engagement de **5% d'heures insertion minimum est appliqué** aux adhérents de l'USH Occitanie m&p, selon une méthodologie commune et partagée avec Toulouse Métropole Emploi. **Il s'agit d'un minimum que les bailleurs peuvent dépasser en fonction des marchés et des opportunités foncières**. Une fois réalisées, les heures sont converties en volume annuel en équivalent temps plein.

En 2020, en Haute Garonne le bilan est de 128 000 heures d'insertion, représentant de l'ordre de 80 Emplois équivalent Temps Plein (ETP). Il est à noter que ces chiffres sont en retrait d'environ 25 % par rapport aux années passées, à cause notamment de la crise sanitaire du COVID.

3.1.2. Proposer une offre diversifiée de logements sociaux pour les salariés, notamment les « travailleurs essentiels » : le complément d'offre locative de logements en PLS et Intermédiaire

Plus d'1 million de travailleurs ont poursuivi leur activité sur leur lieu de travail pendant le confinement lié à la première vague de l'épidémie de Covid-19. **Du fait du caractère indispensable de leur activité, ils sont souvent qualifiés de « travailleurs essentiels »**. Dans un contexte épidémique et de confinement, leur mobilisation sur le terrain a pu conduire à une surexposition au virus Sars-CoV-2 par rapport à l'ensemble de la population. Trente-cinq métiers ont été retenus, et parmi eux, vingt métiers ont été particulièrement exposés, dont les infirmiers hospitaliers, les agents de propreté, les aides-soignants et les policiers et gendarmes.

Afin d'anticiper de futures gestions de crise, et sur la base des enseignements du premier confinement de 2020, en accompagnement des bailleurs sociaux mobilisés sur ce sujet, Toulouse Métropole souhaite développer une gamme de logements diversifiés sur le territoire, afin d'avoir une offre de logements disponibles couvrant l'ensemble du territoire métropolitain. En ce sens, **les documents d'urbanisme, grâce à l'introduction d'outils de mixité sociale (Secteur à pourcentage de logement et Emplacement Réserve Logement), constituent un formidable levier de développement pour rapprocher les salariés de l'ensemble de leurs zones d'emploi**, dont les « travailleurs essentiels ».

Dans les secteurs les plus tendus de Toulouse Métropole, une offre de logements intermédiaires (PLS, Logement Locatif Intermédiaire) permettra de venir compléter l'offre très sociale (PLUS, PLAI). Ainsi **la production de logement social intermédiaire PLS doit être réservée aux territoires dans lesquels il contribue à une réelle diversification** : secteurs dense (UM1), quartiers prioritaires de la ville, agréé de manière pérenne à un organisme HLM, cf la cartographie placée en annexe ([Cahier de territorialisation de la politique de diversification du logement : critères territoriaux de priorisation du PLS](#)). Cette orientation à territorialiser la production de

logements PLS est aussi une réponse aux préconisations faites par la Chambre Régionale des Comptes dans son avis rendu en novembre 2020.

Le logement en usufruit locatif social n'étant pas une réponse pérenne à la demande constante de logements sociaux, et le Logement Locatif Intermédiaire n'étant pas décompté à l'inventaire SRU, ces types de financement devront venir en complément de la production de logements locatifs sociaux pérennes telle que prescrite dans les orientations de la collectivité (outils de mixité sociale du document d'urbanisme, programme locatif social des concessions d'aménagement, ...) et non pas en substitution. **En ce sens, les opérateurs sociaux signataires s'engagent à réaliser les logements sociaux de la part sociale inscrite au document d'urbanisme en logement locatif social pérenne SRU.**

Afin d'affiner ces orientations, et dans la continuité des échanges de 2021 sur la mise en œuvre d'une Charte de l'usufruit locatif social, Toulouse Métropole pilotera un groupe de travail partenarial regroupant les opérateurs de l'ULS ainsi que les organismes HLM. En déclinaison des orientations de diversité de Toulouse Métropole, qui donne un objectif de production à hauteur de 5 % de logements intermédiaires (LLI, PLS investisseurs et Usufruit Locatif Social), l'objectif de ce groupe de travail est d'aboutir à un cadre d'intervention clair et stabilisé pour la réalisation de ces 350 logements prévus dans cette gamme de loyers.

Les organismes signataires du présent contrat :

3.2 Faire la ville de manière vertueuse en développant une approche circulaire

Le changement climatique amorcé et la nécessaire adaptation de nos territoires pour maintenir leur attractivité exigent de **repenser le recours à la matière première et d'expérimenter des alternatives de développement économique plus sobres, en transition vers une économie circulaire.** Le projet de loi n° 3875, portant « lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets », vise à accélérer la transition de notre modèle de développement vers une société neutre en carbone, plus résiliente, plus juste et plus solidaire voulue par l'Accord de Paris sur le Climat. Il a l'ambition d'entraîner et d'accompagner tous les acteurs dans cette indispensable transition. Il vise à accompagner les entreprises dans la décarbonation des modes de production ainsi que l'économie circulaire.

Consciente des opportunités de l'économie circulaire sur son territoire, Toulouse Métropole a inscrit son déploiement dans les axes de son schéma de développement économique et de son Plan Climat Air Énergie Territorial. Ainsi, le projet «**Métropole de l'économie circulaire**» se donne l'ambition de devenir un **levier au service du développement économique et de la transition écologique du territoire.** Un partenariat engagé avec l'**ADEME** a permis d'établir le potentiel d'affaires autour de l'économie circulaire et d'un développement économique à faible empreinte environnementale et à forte valeur sociétale : **56% de la demande locale de Toulouse Métropole ne trouve pas de réponse locale**, ce qui représente une fuite de 30 milliards d'euros qui ne génère ni activité, ni emploi, ni retombée fiscale pour le territoire. Les importations qui en découlent se traduisent par une empreinte matière de 48 millions de tonnes et une empreinte carbone de 20 millions de tonnes à l'échelle de la Métropole. Ceci place le territoire en situation de dépendance à l'égard des ressources.

Répondre à seulement 10% de la demande locale par une économie circulaire constitue un gisement de 3 Mds € et de 15 000 emplois pour le territoire.

Si le recyclage progresse, la déconstruction, le ré-emploi, la fin d'usage des équipements sont peu mis en œuvre. Le secteur du Bâtiment et Travaux Publics (BTP) constitue un pilier de l'économie toulousaine. La demande locale adressée à ce secteur est estimée à 4 Mds € en 2018, or **42% de cette demande ne sont pas captés par le BTP toulousain**, ce qui représente une fuite de 1,7Mds € et de 9000 emplois pour le territoire. Il s'agit donc de **construire les bases d'un écosystème local durable et circulaire** pour accompagner la dynamique de développement du territoire dans ce secteur et agir sur l'ensemble des « briques » au travers de chantiers démonstrateurs.

Au sein de sa stratégie « Métropole de l'économie circulaire », Toulouse Métropole s'est fixé **3 défis à relever dans le secteur du Bâtiment et Travaux Publics (BTP), regroupés sous l'intitulé « Bâtir la Métropole à partir des ressources locales »**, et pour lesquels les organismes HLM signataires sont incités à contribuer :

- Construire les bases d'un écosystème BTP durable, local et circulaire, et notamment à partir des ressources du chantier (terres excavées, déconstruction sélective, ...). Cela afin d'éviter autant que possible les transits de matériaux et/ou d'avoir recours à des zones de stockage.
- Développer l'utilisation de matériaux alternatifs (recyclés, biosourcés, écoconçus) et l'émergence de nouveaux modes constructifs
- Renforcer les boucles locales de production d'énergie (valorisation des flux de déchets domestiques et industriels)

Cela en **déclinaison de la loi de Transition Énergétique Pour la Croissance Verte** qui affiche les objectifs suivants :

- 70 % des déchets issus du bâtiment doivent être valorisés (depuis 2020)
- réduction de 50% des déchets mis en décharge d'ici 2025
- recours à des matériaux issus du réemploi, de la réutilisation ou du recyclage de déchets (50% en 2017 - 60% en 2020) sur les chantiers de construction routiers des collectivités.

Toulouse Métropole a obtenu des financements européens LIFE pour mettre en œuvre son projet LIFE WASTE2BUILD déposé en février 2021. Piloté par Toulouse Métropole en collaboration avec les acteurs de la construction (FFB, Envirobat, CSTB, Synethic, FRTP, FEDEREC, Ordre des architectes, ...). Ce projet a débuté en septembre 2021 sur 4 ans à pour objectif de mettre en place un dispositif innovant d'optimisation des ressources et de valorisation des déchets du BTP.

Sur les 8 chantiers prévus dans le programme LIFE W2B, 4 chantiers expérimentaux bénéficiant d'un financement à hauteur de 55% de l'Europe, pourraient concerner les bailleurs sociaux, pour des opérations en rénovation ou en construction.

Les organismes signataires du présent contrat :

3.3 Engager une programme d'actions de recyclage urbain, pour la diversité de l'habitat »

Toulouse Métropole porte un projet de développement urbain raisonné et cohérent, défini à partir d'un repérage foncier réalisé sur l'ensemble du territoire. Elle souhaite conforter les centralités, poursuivre et encadrer l'intensification mesurée du bâti existant et le renouvellement urbain déjà à l'œuvre, tout en préservant l'identité locale et le cadre de vie : coeur de ville, quartiers de faubourgs ou pavillonnaires, espaces de nature de proximité, bâtis patrimoniaux,... Dans un contexte de gestion économe des ressources et de diminution des Gaz à Effet de Serre, **la maîtrise de l'extension urbaine nécessite de privilégier, aujourd'hui plus qu'hier, le développement de la ville sur elle-même.**

Mais ce processus de mutation intra-urbaine, qui **constitue près des trois-quarts du développement de Toulouse Métropole aujourd'hui**, ne peut s'envisager que dans une approche très qualitative, en lien avec l'identité urbaine et la vie quotidienne des habitants. Toulouse Métropole dispose d'un potentiel foncier suffisant qui peut lui permettre une gestion économe de ses ressources (à savoir les espaces naturels et agricoles), par un recentrage de l'urbanisation sur la ville constituée et une recherche de cohérence entre le développement urbain, les mobilités et les équipements.

En continuité de la **Stratégie Foncière Habitat approuvée le 28 juin 2018**, ce Programme d'intervention se veut une des composantes opérationnelles de partie « Habitat » de la **Stratégie Foncière approuvée le 14 octobre 2021**. Ce programme d'intervention doit permettre d'identifier, d'ici au 1^{er} semestre 2022, 100 sites de production de logements sociaux pour les organismes HLM, afin de compléter par une maîtrise foncière publique ou HLM, la baisse conjoncturelle de production immobilière, et aussi d'accompagner les politiques métropolitaines de renouvellement urbain et de limitation de l'étalement urbain, grâce aux capacités à faire des organismes HLM.

En effet Toulouse Métropole souhaite mobiliser l'expertise avérée des organismes HLM dans les démarches de mutation urbaine. Depuis près de 20 ans, avec notamment la création des programmes ANRU, **les organismes HLM ont développé de multiples compétences leur permettant de mener à bien des opérations de renouvellement urbain complexes**. Ces compétences se retrouvent notamment sur : l'expertise juridique foncière, la maîtrise des outils financiers, le dialogue partenarial avec les collectivités, l'accompagnement des locataires en place, la redéfinition des valeurs d'usage et enfin la prise en compte de l'histoire du site et de sa biodiversité ordinaire.

A l'appui de ces compétences, la mise en œuvre d'un programme de recyclage urbain, permettra une action commune de Toulouse Métropole et des organismes HLM sur des champs d'intervention divers, comme :

- **programme de rénovation du bâti existant appartenant aux organismes HLM**, et de densification de leur résidence existante : notamment celles permettant, par l'intégration de stationnements en souterrain, de transformation des parkings aériens en bâtiments d'habitat collectif, accompagnés autant que possible d'un nouvel espace de biodiversité ;
- **portage foncier et travail de remembrement parcellaire** en lien avec la politique foncière de Toulouse Métropole, des communes membres, et les acquisitions foncières de l'EPFL ;
- **transformation de bureaux en logements** : expertises techniques, faisabilité financière. Toulouse Métropole conduira une étude sur le potentiel de transformation, et associera à cette démarche les opérateurs sociaux intéressés, et signataires du présent contrat ;

- **accompagnement des politiques métropolitaines de lutte contre l'habitat indigne** : Toulouse Métropole soutient l'acquisition-réhabilitation par les organismes HLM de patrimoines privés dégradés, en articulation avec les politiques de prévention de Toulouse Métropole sur l'insalubrité et l'indignité. Ce soutien vise notamment les biens en mono-propriétés (ou équivalent dans le cas de locaux d'activités dans la copropriété) en centre-ville, et pour lesquels Toulouse Métropole souhaite élargir son champ d'observation et d'intervention. L'intervention des organismes HLM pourra se faire notamment par une démarche innovante de mobilisation territorialisée du transfert du Droit de Prémption Urbain (DPU) ou encore par une acquisition en direct. Une telle intervention permettra de croiser deux politiques publiques fortes conduites par Toulouse Métropole : celle d'une **lutte contre le mal-logement et celle d'un développement d'une offre immobilière à bas loyers en centre ville**.

Cette nouvelle démarche souhaitée par Toulouse Métropole doit se faire en déclinaison des projets communaux, notamment le Projet Urbain Toulousain. En ce sens, les actions de recyclage seront coordonnées avec les verbes du **Projet Urbain Toulousain** : « accompagner », « renouveler », « restructurer ».

Pour mener à bien ces projets de diversification de l'habitat, l'ensemble des « agréments logement » pourront être mobilisés : Locatif social PLUS PLAI, locatif intermédiaire PLS et Logement Locatif Intermédiaire, démembrement de la propriété (dispositif fiscal d'usufruit locatif social permettant de capter de l'investissement privé au profit du renouvellement urbain), accession sociale à la propriété (Bail Réel Solidaire et PLSA) et accession à prix maîtrisé.

Les organismes HLM sont incités à travailler les projets de renouvellement de l'existant par **une démarche d'urbanisme transitoire, avec des maîtrises d'œuvre spécialisées**. Lorsque l'usage définitif du site n'est pas encore déterminé ou que le programme immobilier est différé, il est possible d'**utiliser les lieux de façon temporaire, pour à la fois éviter qu'ils ne soient dégradés mais surtout pour les transformer en un lieu de loisirs ou d'activités pour les habitants du quartier**.

Les organismes signataires du présent contrat :

3.4 Accompagner le renouvellement urbain et économique des quartiers :

Alors que les **Quartiers Politique de la Ville (QPV) rassemblent 62 394 personnes (Insee -Recensement 2013), soit 8,5 % de la population de Toulouse Métropole**, la demande d'emploi représente 11 500 demandeurs d'emploi de catégories A, B et C, soit 13,9 % de la demande d'emploi de Toulouse Métropole (Pôle Emploi - mars 2019). On relève un **écart important de plus de 5 points entre le poids de la population QPV et celle de la demande d'emploi sur le territoire métropolitain**. De même, la part d'allocataires percevant le RSA est en moyenne de 23,6 % dans les QPV, contre un taux de 15,0 % sur Toulouse Métropole. De manière générale, plusieurs indicateurs témoignent d'une concentration dans les QPV de ménages en situation de précarité. Ainsi, pour 41,2 % des allocataires des CAF sur les QPV, le revenu est constitué à plus de 50 % des prestations sociales, contre un taux de 24,8 % sur Toulouse Métropole.

L'ambition du Contrat de Ville qui décline localement le **Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)** est d'apporter une plus grande diversité de l'habitat avec le renouvellement urbain dans ces quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), dans un souci de mixité sociale et de facilitation des parcours résidentiels, en complément des nouveaux équipements, d'amélioration de la sécurité, et des actions d'accompagnement vers l'emploi.

Toulouse Métropole et les bailleurs sociaux concernés ont signé en septembre 2019 lors des Assises Métropolitaines de la politique de la Ville, une nouvelle convention NPNRU qui définit une programmation ambitieuse des projets de renouvellement urbain et ses cofinancements pour porter un programme sans précédent qui comprend : **2 441 logements démolis et à reconstruire en 10 ans, soit 244 logements par an en moyenne ; 4 506 logements résidentialisés ; 2 551 logements réhabilités ; plus de 3 000 logements en accession** (sur Colomiers et Toulouse). Cette programmation répond à trois orientations que s'est fixé Toulouse Métropole :

- restaurer les conditions d'un fonctionnement social et urbain normal des quartiers.
- 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.
- redonner à chaque quartier une identité et une notoriété porteuse dans la Métropole qui leur confère 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.

Les organismes signataires du présent contrat :

3.5 Proposer une offre de logements en accession à la propriété

Le maintien des familles sur le territoire est un des enjeux poursuivis par Toulouse Métropole, qui observe un déficit migratoire avec le reste de l'aire urbaine, porté essentiellement sur **les familles, qui représentent 88% de ce déficit migratoire, soit plus de 4 000 habitants qui quittent Toulouse Métropole chaque année**. Pour contribuer à renforcer l'attractivité résidentielle pour les ménages et ainsi améliorer la mobilité ou la stabilisation professionnelle vers et au sein de Toulouse Métropole, **l'accession à la propriété doit être favorisée, avec une attention particulière pour les primo-accédants**.

Par ailleurs, l'accession sociale réalisée par les organismes HLM, en neuf et dans l'ancien, est aussi un levier de financements important pour la production de logements locatifs sociaux puisqu'elle permet la constitution de fonds propres à réinvestir dans les opérations neuves ou de réhabilitation environnementale du parc existant.

3.5.1 L'accession sociale en neuf : vers une accession pérenne et non spéculative

L'accession sociale est portée par les opérateurs sociaux. L'objectif que s'est fixé Toulouse Métropole est qu'elle représente 10 % de la production neuve attendue à l'échelle de Toulouse Métropole (soit 700 logements par an), au travers de 3 dispositifs : le **Prêt Social Location Accession (PSLA)**, le **Bail Réel Solidaire (BRS)**, l'**accession par SCI APP (Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété)**. L'accession sociale à la propriété se situe sur **une gamme de prix entre 2 000€ à 2 500€ TTC par m² de surface utile**. Ces préconisations seront affinées par Toulouse Métropole dans le cadre de la territorialisation de l'accession sociale à la propriété, cadre d'un travail partenarial à conduire en 2022-2023 avec les opérateurs de l'accession sociale.

La production en accession sociale par les opérateurs sociaux est encouragée par Toulouse Métropole dans la mesure où ce dispositif propose un accompagnement adapté aux candidats à l'accession et la sécurisation des parcours résidentiels des ménages par la mise en œuvre des garanties de rachat et le relogement des accédants rencontrant une difficulté dans leur projet d'accession. **Afin de favoriser les parcours résidentiels, chaque opérateur social ou la filiale d'accession qui lui est rattachée s'engage à privilégier les candidatures des ménages issus du parc locatif social** pour les opérations d'accession à la propriété. L'opérateur social ou filiale d'accession qui lui est rattachée s'engage à rester syndic de l'opération dans la mesure où ses fonctions le lui permettent suite à la commercialisation de ses logements, ou proposera après consultation, un syndic solidaire intégrant les enjeux spécifiques de la dimension sociale de la résidence livrée. **Le Bail Réel Solidaire (BRS) présente l'avantage d'être une accession sociale pérenne dans le temps, décomptée au taux SRU de la commune, et non spéculative** car l'évolution des prix à la revente est encadrée réglementairement. La **SCI APP présente l'avantage d'une meilleure solvabilisation des ménages permettant de faire accéder des ménages modestes exclus du système bancaire**. C'est un dispositif particulièrement pertinent pour apporter une diversité sociale dans les opérations d'habitat participatif notamment. En ce sens, Toulouse Métropole encourage les opérateurs sociaux et leur filiale d'accession à développer et promouvoir le BRS, et dans une autre mesure la SCI APP.

De manière générale, au même titre que les logements locatifs sociaux, le PSLA et le BRS devront faire l'objet d'un suivi dans leurs étapes d'avancement : projet et validation de la commune, obtention du permis de construire, dates de livraison, déclaratif de changement de l'accession sociale vers de la vente libre ou par transformation en locatif social. Les opérateurs sociaux et les Organismes de Foncier Solidaire (OFS) avec qui ils travaillent pour proposer une offre de BRS, s'engagent à informer Toulouse Métropole de leur programmation de BRS, dans le cadre de la programmation annuelle du logement social. Etant rappelée la démarche en cours de création d'un OFS métropolitain rattaché à l'EPFL du Grand Toulouse.

3.5.2 L'accession sociale dans l'ancien : la vente HLM est à la croisée de nombreux enjeux

La vente HLM est inscrite dans la politique de l'habitat de Toulouse Métropole comme un outil d'accession à la propriété à destination des ménages du parc social ne pouvant accéder au marché libre, **favorisant ainsi leur parcours résidentiel**. Alors que la vente HLM ne dépassait pas 100 ventes annuelles avant 2012, elle permet aujourd'hui à **plus de 350 ménages par an de devenir propriétaire de leur logement à un prix qui se situe en dessous du marché de l'immobilier** (source RPLS 2020).

Depuis 2018, le contexte législatif évoluant, la vente HLM a pris une place majeure dans le modèle économique des bailleurs sociaux, participant pleinement à **la reconstitution de leurs fonds propres sans lesquels le développement de nouvelles opérations ne pourrait être financé**.

Parallèlement, les communes de Toulouse Métropole ont engagé depuis plusieurs années, et avec l'appui des organismes HLM, d'importants efforts afin de tendre vers les 25 % de logements sociaux exigés par la loi SRU modifiée.

En 2019, de nouvelles modalités de vente des logements du parc social ont été introduites par la **loi ELAN**, et notamment l'obligation pour les bailleurs sociaux d'annexer aux Conventions d'Utilité Sociales (CUS) un plan de vente pluriannuel. Afin d'anticiper le dépôt des CUS, Toulouse Métropole a piloté en 2019 un travail préparatoire pour accompagner les organismes HLM et les communes dans la définition de plans de vente répondant aux impératifs économiques des organismes HLM et à la recherche des équilibres territoriaux et SRU par les communes.

Depuis 2020, Toulouse Métropole doit faire face à la crise sanitaire, et plus récemment à l'annulation en premier jugement du PLUiH, avec un risque avéré de ralentissement du rythme de production du logement (et donc du logement social) et des outils de production du logement social dans un **contexte d'accroissement du nombre de ménages éligibles au logement social**. Ceci alors même que l'État a confirmé le maintien de l'objectif d'un stock de logements sociaux sur le territoire à hauteur de 25 % (approbation de la **loi 3DS, décentralisation, différenciation, déconcentration et simplification**).

Toulouse Métropole doit donc faire face à un triple enjeu : accompagner les communes pour garder le cap sur l'atteinte des objectifs SRU (quantitatif et qualitatif), conserver/accroître la capacité d'accueil des ménages à faibles ressources sur le territoire (en locatif social comme en accession) et préserver le modèle économique de financement du logement social en fonds propres des organismes HLM.

En conséquence, la question de la reconstitution du stock de logements vendus, indépendamment des objectifs de production du logement social, est aujourd'hui un enjeu majeur, tant du point de vue quantitatif que qualitatif. Ainsi, les organismes HLM s'engagent à ce que les logements sociaux mis en vente ne viennent pas compromettre la dynamique de production observée ces dernières années, ni l'atteinte des objectifs SRU auxquelles l'ensemble des communes sont assignées. Pour cela, les orientations métropolitaines définies en 2019 sur la vente HLM, doivent être poursuivies :

- **Sécuriser et pérenniser l'accession des ménages locataires HLM**, les accompagner dans leur projet d'acquisition et maîtriser les coûts énergétiques. En Quartier Prioritaire de la Ville, une attention particulière sera portée afin que la vente HLM participe pleinement aux objectifs de mutation du quartier (parcours résidentiel des ménages habitant le quartier et diversification de l'offre).
- **Prévenir les situations de précarité et de copropriétés dégradées issues de la vente HLM** par une sélection et un accompagnement, par les bailleurs, des candidats accédants et par un examen du programme de travaux à engager sur la résidence. La loi SRU a d'ailleurs introduit des obligations réglementaires de mise en visibilité des travaux à réaliser dans le logement et dans les parties communes auprès des futurs acquéreurs.
- **Promouvoir la mission de syndic du bailleur social** dans la mesure où ses fonctions le lui permettent, ou désigner, après consultation, un syndic solidaire intégrant la dimension sociale et les spécificités de ces copropriétés. Dans les résidences mises en vente, et pour lesquelles le bailleur social envisagerait de se retirer des instances de gestion, il s'assurera au préalable de la « bonne mise en route » des copropriétés nouvellement formées afin que celles-ci ne se retrouvent pas livrées à elles-mêmes suite à son départ.
- **Maintenir le parc de logements sociaux dans les communes pour lesquelles le taux de logements sociaux est éloigné de l'objectif défini par la Loi SRU et anticiper la reconstitution de l'offre vendue**. En tant qu'outil de la

politique de l'habitat, la vente HLM participe à l'atteinte des objectifs inscrits dans le PLUiH et fixés par la loi SRU/Duflot. A ce titre, les bailleurs sociaux s'engagent à :

- **reconstituer par commune**, les logements vendus - en nombre et au niveau qualitatif : notamment sur les **grands logements T5 et plus**, et sur les logements à très bas **loyer équivalent PLAI**. Cela, en complément des objectifs globaux de production du logement social permettant l'atteinte du taux SRU à 25 %. Concernant la reconstitution du parc à très bas loyers, le pourcentage de PLAI par opération pourra faire l'objet d'un temps d'échange entre Toulouse Métropole, la commune et les opérateurs sociaux signataires afin de confirmer une majoration du pourcentage de PLAI dans les opérations de compensation de vente HLM.
- Requérir l'avis de Toulouse Métropole préalablement à toute vente de logements sociaux (dont cession à l'**Organisme Nationale de Vente**)
- **Privilégier les ventes HLM en BRS** permettant une accession sécurisée, non spéculative et décomptée à l'inventaire SRU.

Dans la continuité de cette dernière recommandation, Toulouse Métropole préconise des orientations de proportion de vente HLM (Vente directe ou vente BRS) selon le taux SRU de la commune ou du quartier toulousain de Démocratie Locale. Une cartographie de ces territoires est placée en annexe ([Cahier de territorialisation de la politique de diversification du logement : territoires SRU de vente HLM](#)). Les bailleurs sociaux signataires s'engagent à appliquer ces orientations, sous réserve que les derniers freins réglementaires et financiers soient levés par la Loi 3DS d'ici le premier trimestre 2022.

Tous les ans, afin que Toulouse Métropole puisse évaluer sa politique en faveur de l'accèsion à la propriété par la vente HLM, et en réponse au rapport de la Chambre Régionale des Comptes de 2020, les organismes signataires s'engagent à remplir de façon précise et exhaustive l'enquête RPLS, ainsi que l'enquête annuelle de Toulouse Métropole permettant de suivre les engagements pris en terme de reconstitution du parc.

Le résultat de ces enquêtes sera notamment appréhendé au regard du bilan triennal SRU (le prochain étant en 2023), et pourra conduire à préciser les orientations métropolitaines sur la vente HLM dans le cadre d'un avenant aux contrats d'engagement et d'une évolution des CUS à mi-parcours.

Les organismes signataires du présent contrat :

3.6 Garantir une qualité constructive, pérenne et responsable, grâce à la maîtrise d'ouvrage HLM

Souhaitant accompagner de manière plus précise le développement du modèle économique de la construction du logement social, Toulouse Métropole a souhaité s'engager dans plusieurs axes stratégiques.

3.6.1 Poursuivre le soutien à la maîtrise d'ouvrage conduite par les organismes HLM

Tout d'abord par **le soutien à la maîtrise d'ouvrage directe par les organismes HLM (MOD HLM)**, affirmé dans la **Stratégie Foncière Habitat** approuvée en 2018 et qui donne comme objectif la production **au minimum de 50 % des logements sociaux en maîtrise d'ouvrage directe HLM**. Ce taux était de 32 % lors de l'adoption de la Stratégie Foncière Habitat : grâce aux engagements pris par les organismes HLM ainsi que par les promoteurs privés, Oppidea et l'EPFL du Grand Toulouse, le taux d'opérations conduites en MOD HLM est monté à 50 % en 2020 sur Toulouse Métropole.

La maîtrise d'ouvrage directe par les organismes HLM présente de nombreux avantages pour la conduite de politiques publiques par Toulouse Métropole : gestion locative à l'échelle de la résidence (dont gardiens ou gestionnaire de proximité), mise en œuvre de clauses d'insertion dans les marchés, respect de la charte de qualité d'usage et d'accessibilité dans les logements, travail partenarial sur les politiques publiques comme « commerce d'avenir » ou la mise en place d'équipements publics (crèche, maison de quartier, salles associatives, ...), orientations sur la typologie des logements favorables au très grand logement T5 et+. Enfin, les opérateurs sociaux ont souvent témoigné de leur capacité à produire des opérations de qualité et innovantes, au-delà de la réglementation nationale.

Dans le contexte de bilan sanitaire « d'après COVID 19 », Toulouse Métropole souhaite que **les opérateurs sociaux accompagnent l'installation de « maisons de santé » au plus près des habitants**. Ces maisons « à l'échelle du quartier » proposent le regroupement de professionnels de santé dans des locaux de qualité et avec un loyer en cohérence avec les missions poursuivies. Une maison de santé pluri-professionnelle, c'est une équipe de professionnels de santé de proximité qui partagent un projet de santé commun et qui exercent leurs activités de façon coordonnée au bénéfice des patients d'un même quartier. Sont ainsi associées des compétences médicales et paramédicales, des pharmaciens et des biologistes.

3.6.2 Maîtriser l'inflation sur les prix du foncier, et optimiser l'utilisation des fonds publics

L'adoption en 2015 d'une charte des prix de VEFA permet, par la définition d'un juste prix d'acquisition pondérée par différents critères, de permettre l'équilibre financier de la réalisation de logements à bas loyers en mobilisant, de manière modérée mais néanmoins importante, les fonds propres des organismes HLM. Dans le cadre d'une servitude sociale inscrite dans le document d'urbanisme réglementaire, et par la déclinaison d'un « compte à rebours » de l'équilibre financier de l'opération dans son ensemble, **l'opérateur privé peut alors définir au mieux la valeur foncière globale de l'opération et la négocier au « juste prix » avec le propriétaire foncier**. Cette politique conduite par Toulouse Métropole a ainsi pour vertu de limiter l'utilisation de fonds publics et de fonds propres HLM, sans pour autant affecter le bilan économique de la partie de l'opération dédiée aux logements privés, et participant ainsi à limiter l'inflation foncière constatée sur le territoire.

La grille de prix « Tableau des valeurs VEFA de référence » de 2015 est ainsi rappelée dans le présent contrat, les opérateurs signataires s'engagent à poursuivre sa mise en œuvre.

La valeur cible du prix de VEFA est de 2 000€/m² Shab.

Cette valeur cible pourra être modulée en fonction des indices pondérateurs suivants : localisation de l'opération, présence d'un parking sous-sol, modalités de financements (PLUS-PLAI ou PLS-PSLA). Les valeurs ainsi obtenues constituent les valeurs VEFA de référence. Une tolérance à la hausse et à la baisse sera acceptée

par la collectivité de manière à prendre en compte les spécificités de chacun des opérateurs, sociaux et privés ; Toulouse Métropole se réservant le droit de ne pas financer les opérations de logements sociaux dont le prix de VEFA dépasse de +5 % la valeur VEFA de référence.

Tableau des indices pondérateurs

	Pour chaque m2SHAB des logements financés en PLUS et PLAI avec parking aérien	Pour chaque m2 Shab des logements PLUS et PLAI avec un parking sous-sol	Pour chaque m2Shab des logements financés en PLS et PSLA avec parking aérien	Pour chaque m2 Shab des logements PLS et PSLA avec un parking sous-sol
Secteur 1	+1 %	+6 %	+6 %	+11 %
Secteur 2	-4 %	0 %	+2 %	+6 %
Secteur 3	-5%	-2 %	- 5 %	-2 %

Tableau des valeurs VEFA de référence (=valeur cible pondérée par les indices ci-dessus)

	Pour chaque m2SHAB des logements financés en PLUS et PLAI avec parking aérien	Pour chaque m2 Shab des logements PLUS et PLAI avec un parking sous-sol	Pour chaque m2Shab des logements financés en PLS et PSLA avec parking aérien	Pour chaque m2 Shab des logements PLS et PSLA avec un parking sous-sol
Secteur 1, en € HT	2 020 €	2 120 €	2 120 €	2 220 €
Secteur 2, en € HT	1 920 €	2 000 €	2 040 €	2 120 €
Secteur 3, en € HT	1 900 €	1 960 €	1 900 €	1 960 €

- Secteur 1 : Centre-ville (Ucq et UA)

- Secteur 2 : Toulouse et communes limitrophes à Toulouse

- Secteur 3 : Quartiers prioritaires de la ville et communes non limitrophes à Toulouse

Ces secteurs font l'objet d'une cartographie placée en annexe ([Cahier de territorialisation de la politique de diversification du logement : Majorations territorialisées des prix de VEFA – charte de 2015](#)).

Entre 2016 et 2020 le prix moyen de la VEFA est passé de 1 971€ à 2100€. Cette hausse conséquente s'explique notamment par une forte augmentation en 2020 (prix moyen 2019 : 1990€), due au contexte de crise sanitaire et économique ayant entraîné la mise en place d'un Plan de relance pour la sauvegarde de l'emploi. Dans ce cadre, Toulouse Métropole a soutenu le rachat de plus de 1 000 logements (en locatif intermédiaire, social et libre) par des opérateurs sociaux. Dans le cadre de ces rachats, il a été accepté que la marge de tolérance de +5 % puisse être dépassée. Dès l'année 2021, il convient cependant que les opérateurs sociaux reprennent la mise en œuvre de la grille de prix ci-dessus.

Les organismes signataires du présent contrat :

[3.7 : Préserver la gestion de proximité et anticiper les nouvelles formes d'habiter, au profit du Vivre ensemble](#)

Toulouse Métropole souhaite inciter les organismes HLM à **poursuivre la relation de confiance et d'écoute développée auprès de leurs locataires, grâce à une gestion de proximité se traduisant par la présence d'un gardien d'immeuble ou d'un gestionnaire de proximité. Ce travail de terrain a notamment été remarqué pendant la crise sanitaire liée à la COVID 2019**, et notamment pendant la période de confinement de mars 2020, quand les agents de proximité ont non seulement permis de maintenir le lien auprès des personnes les plus isolées et ont aussi réorienté leur travail quotidien afin de limiter la propagation du virus dans les espaces communs.

La Stratégie Foncière Habitat de Toulouse Métropole, dont l'objectif est de permettre la réalisation d'au moins 50 % de la production de logements sociaux en maîtrise d'ouvrage HLM, doit conduire à la réalisation d'opérations de logements sociaux en pleine propriété pour l'organisme HLM, permettant ainsi une mise en œuvre exigeante de gestion de proximité. Notamment grâce à la présence d'un gardien d'immeuble ou d'un agent de proximité quand la taille de l'opération le permet, ou quand la proximité avec une autre résidence HLM (existante ou en projet) permet de mutualiser les coûts de gestion d'un gardien d'immeuble.

Enfin, dans le cadre de mise en vente de résidences HLM existantes, l'organisme HLM s'engage à rester syndic de la résidence dans la mesure où il est majoritaire, et à maintenir la gestion dynamique de proximité déjà à l'œuvre, notamment si un gardien d'immeuble est présent sur site.

Au-delà de la gestion de proximité, **la crise sanitaire a aussi fortement réinterrogé les modes d'habiter**. Sur la période 2021 – 2022, Toulouse Métropole conduit une démarche d'évaluation des chartes qualitatives qui avaient été adoptées : **Charte qualité d'usage et Charte accessibilité**. Un premier bilan conduit en 2017 a montré que près de **90 % des opérations de logements sociaux mettaient en œuvre la Charte de qualité d'usage de Toulouse Métropole**, en allant même au-delà du nombre d'éléments d'usage à mettre en œuvre ; témoignant une nouvelle fois de la qualité constructive des opérations de logements sociaux et de la capacité des organismes HLM à accompagner les politiques métropolitaines.

A une échelle plus large que le logement et la résidence, la qualité d'usage et l'accessibilité se travaillent aussi à l'échelle du quartier. A cette échelle, Toulouse Métropole incite les opérateurs sociaux à **repenser le triptyque « habiter – se déplacer - travailler »** au travers du soutien aux nouvelles mobilités : bornes électriques, voiture et /ou vélos partagés, box à vélo sécurisé, ... mais aussi à travers une réflexion sur la place du télétravail, du travail à domicile ou encore des espaces de coworking ou corpworking de proximité. Cela **en réponse notamment aux nouvelles pratiques de travail qui se sont développées suite à la crise sanitaire du COVID 19**.

En 2018, Toulouse Métropole a d'ailleurs engagé une **démarche de recherche opérationnelle avec l'Université Toulouse Jean Jaurès et l'association de Recherche et Développement DELPHIS afin d'évaluer qualitativement et quantitativement la création de valeurs du logement social**. Les premiers résultats issus d'un travail démonstrateur conduit avec un organisme HLM membre du groupe Action Logement ont permis de montrer qu'habiter un T3 HLM est mesurable par une différence avec le parc privé de :

- + 25m² de surface
- habiter 18 km plus près du centre-ville de Toulouse
- 3 570€ d'économies annuelles de loyers
- 457€ par an d'économie de charges en énergie.

Le travail conduit par l'Université a par ailleurs permis une mise en miroir méthodologique et sociologique sur la création de valeurs entre l'analyse quantitative et les enquêtes qualitatives auprès d'habitants. Des résultats qui

confirment notamment **l'attachement et l'investissement affectif des locataires dans leur logement HLM, et qui en investissent le bailleur social d'un rôle de garant du vivre ensemble.**

Dans les secteurs où l'offre de stationnement est souvent limitée, mais aussi sur d'autres secteurs en tension, Toulouse Métropole souhaite accompagner les opérateurs sociaux dans la mise en location de leur parc de stationnement vacant. Ainsi, depuis 2015, **Toulouse Métropole centralise l'ensemble des informations pour les mettre en visibilité de tous les habitants, sur le site internet « Stationnement à louer »** de Toulouse Métropole, permettant ainsi à tout un chacun de pouvoir louer une des 3 660 places mises en location par les organismes HLM (258 baux de location signés en 2019).

Les organismes signataires du présent contrat :

3.8 Anticiper les phénomènes de dégradation et paupérisation de copropriétés et résidences commerciales privées

Toulouse Métropole met en œuvre depuis les années 2000, un plan d'action global et gradué, adapté aux diverses situations des copropriétés.

Ce plan d'action global nommé « Ma Copro Bouge » se décompose en trois volets complémentaires : l'observation et la veille, la prévention et les actions curatives.

- Ma Copro Bouge - Veille et observation. A l'échelle de l'ensemble du territoire grâce à plusieurs outils complémentaires d'observation
- Ma Copro Bouge - Gouvernance et prévention. A destination des copropriétés fragiles
- Ma Copro Bouge - Travaux. Pour requalifier les copropriétés dégradées (OPAH, Plan de sauvegarde) et améliorer les performances énergétiques (Programme Ma Prime Rénov' Copropriétés Fragiles)

Auxquels depuis mars 2020 est venu s'ajouter :

Ma Copro Bouge - Plan Initiative Copropriétés. Ciblé sur les 52 copropriétés du quartier du Grand Mirail et sur une liste d'opérations d'intérêt régional répartie sur l'ensemble de la Métropole.

3.8.1 S'engager auprès de Toulouse Métropole dans l'accompagnement des copropriétés en difficultés

L'objectif premier de Toulouse métropole, dans le cadre de « Ma Copro Bouge » et de redresser durablement les copropriétés fragiles et/ou dégradées tout en maintenant le statut de copropriété.

Ponctuellement pour aider des ménages en difficultés ou faciliter le redressement financier des copropriétés, des bailleurs sociaux pourront être sollicités par Toulouse Métropole pour acquérir ou porter quelques logements (Hors du plan Initiative Copropriétés Grand Mirail qui fait l'objet d'un programme contractuel spécifique).

Le contenu précis des projets et des programmes de réhabilitation de chaque copropriété sera défini à la suite d'une étude pré-opérationnelle complète et détaillée qui permettra de proposer à chaque copropriété le dispositif le plus adapté et de proposer aux copropriétaires les scénarios les plus pertinents.

Dans les copropriétés mixtes (bailleurs sociaux, copropriétaires privés), le bailleur social signataire aura à cœur d'encourager et de soutenir des projets de réhabilitation ambitieux et en cohérence avec les capacités financières des copropriétaires.

Dans le cas de copropriétés non redressables, pour lesquelles le maintien sous le statut de copropriété privée est impossible, un portage massif des biens immobiliers pourra être envisagé et devra faire l'objet d'une convention spécifique avec Toulouse Métropole.

3.8.2 Prévention de dégradation et de paupérisation de résidences commerciales privées

Une vigilance particulière doit aussi être portée sur les copropriétés privées comportant une monotypologie de logements (studio / T1). C'est le cas des résidences hôtelières ou des résidences étudiantes par exemple, et dont **l'affaiblissement de la rentabilité commerciale amène le gestionnaire commercial à ne pas renouveler son bail avec les copropriétaires qui ont souvent acquis leur bien par un principe de défiscalisation** (plusieurs cas ont déjà été constatés ces 15 dernières années sur Toulouse Métropole). Si la poursuite de l'activité commerciale ne peut pas être poursuivie par un autre opérateur, et si la transformation en logements n'est pas opportune (localisation sous PEB notamment) et s'il n'est pas juridiquement ou techniquement possible de diversifier les typologies de logements, alors **Toulouse Métropole encourage les opérateurs sociaux signataires à envisager un rachat partiel ou total pour transformer tout ou partie de la copropriété en résidence dédiée** avec des bas niveaux de loyer (bénéficiant d'agréments et de subventions de Toulouse Métropole). Cela afin notamment de stabiliser l'occupation de la résidence et éviter la mainmise par des marchands de sommeil conduisant notamment à un effondrement du prix des logements pour les copropriétaires.

Les organismes signataires du présent contrat :

Jean Luc MOUDENC
Président de Toulouse Métropole

Organismes HLM – lister ici les signataires et leur titre :

CONTRAT D'ENGAGEMENT 2021-2026

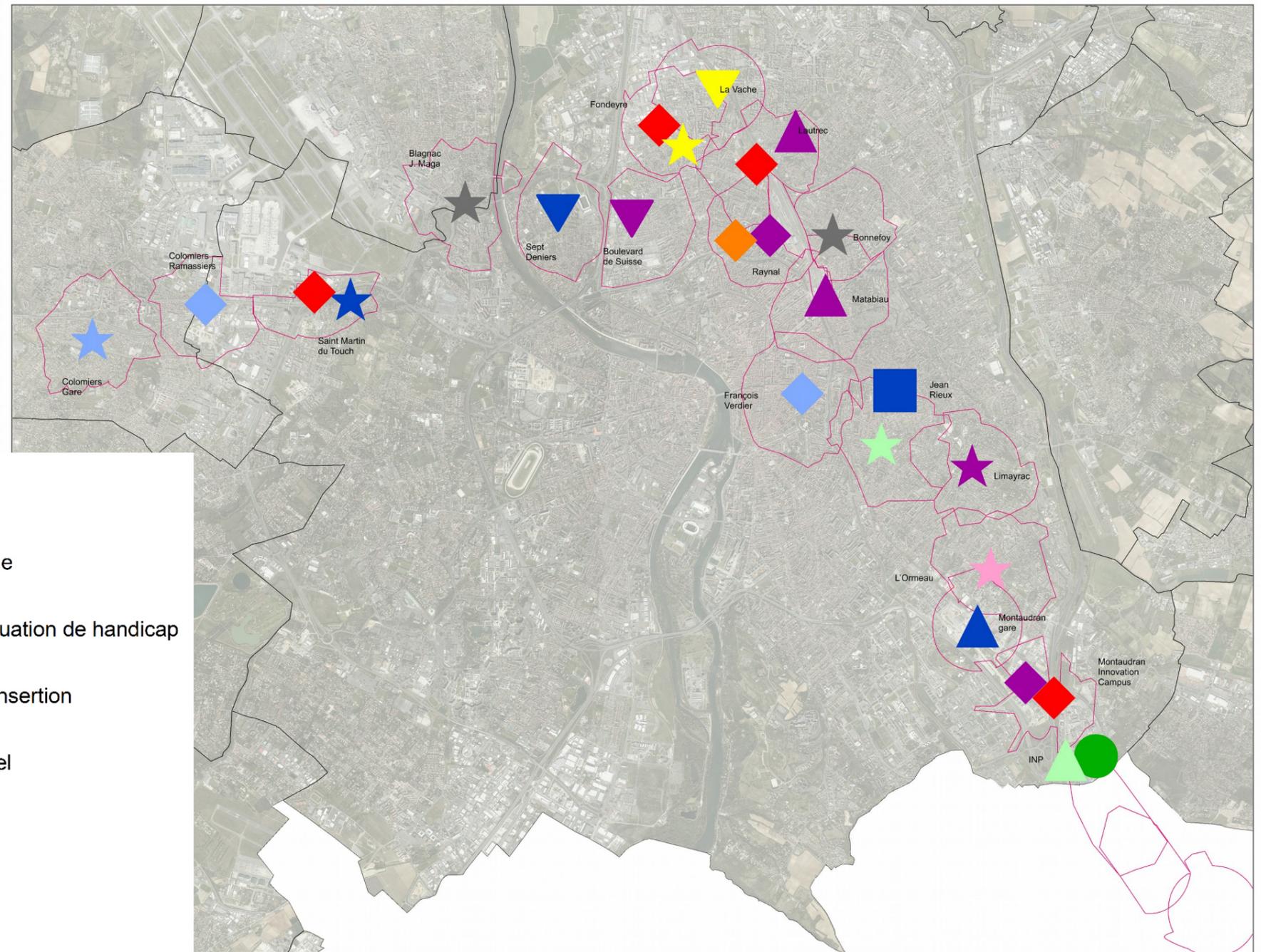
Annexe

Cahier de territorialisation de la politique de diversification du logement

- Programme « 1 station = 1 résidence »
- Territoires SRU de vente HLM
- Majorations territorialisées des prix de VEFA (charte de 2015)
- Critères territoriaux de priorisation du PLS
- Localisation des îlots de chaleur urbains
- Potentiel de développement des énergies renouvelables
- Cartographie de l'écosystème d'acteurs du logement social

Programme 1 station = 1 résidence

Ce programme permet d'accompagner le projet urbain décliné autour de chaque station de la 3^{ème} ligne de métro, par la réalisation d'une résidence dédiée. A total, ce sont 26 résidences dédiées réparties sur 19 stations



- Action Logement
- Altéal
- Garonova
- Groupe CDC
- ICF Atlantique
- Mésolia
- Patrimoine
- Toulouse Métropole Habitat
- CCAS, associations
- A définir

- Seniors
- ★ Résidence sociale
- ▲ Personnes en situation de handicap
- ◆ Jeunes dont en insertion
- ▼ Intergénérationnel
- Hébergement

Isochrone station TAE

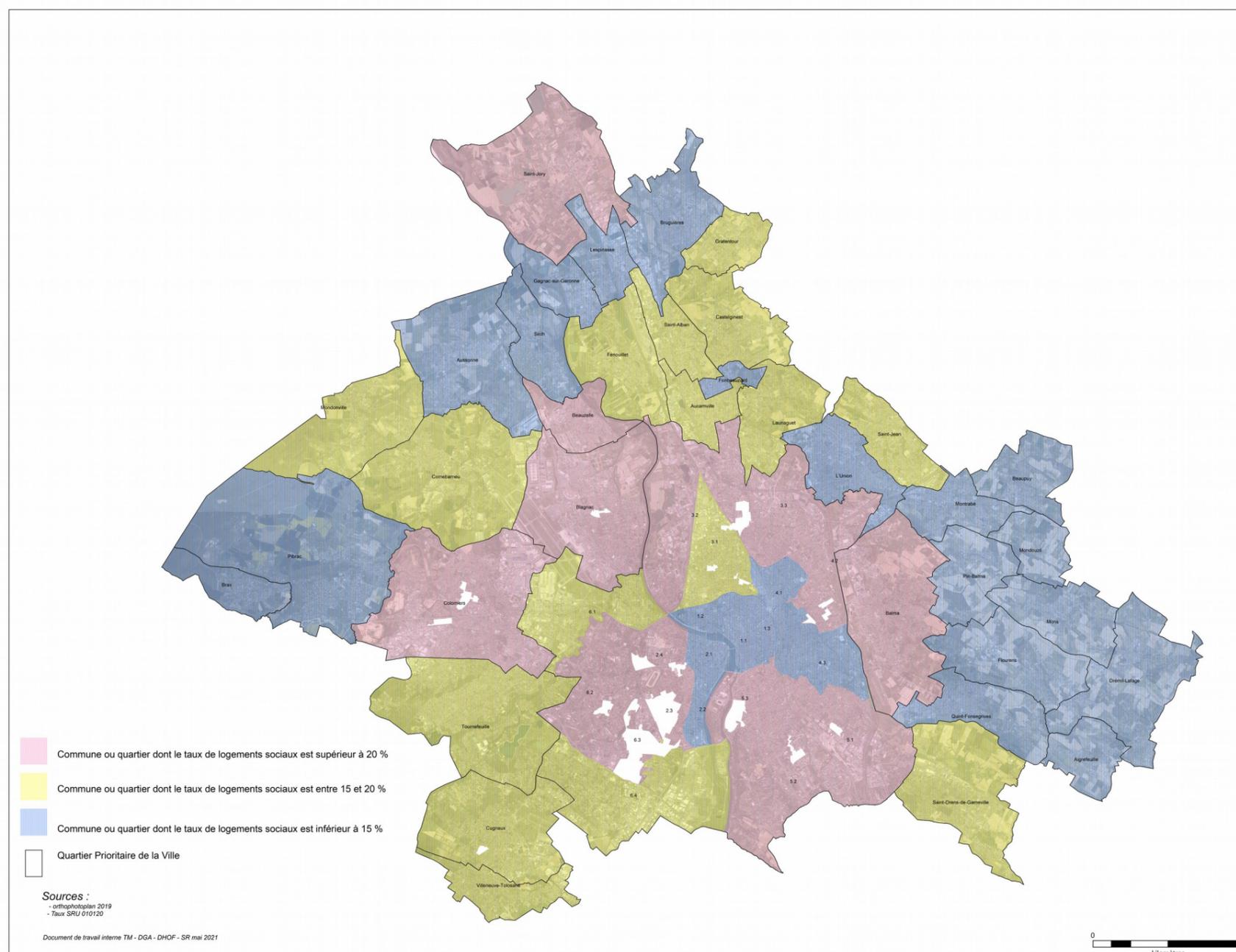
Sources :

- orthophotoplan 2019
- stations TAE
- isochrones stations TAE - 10 mn à pieds

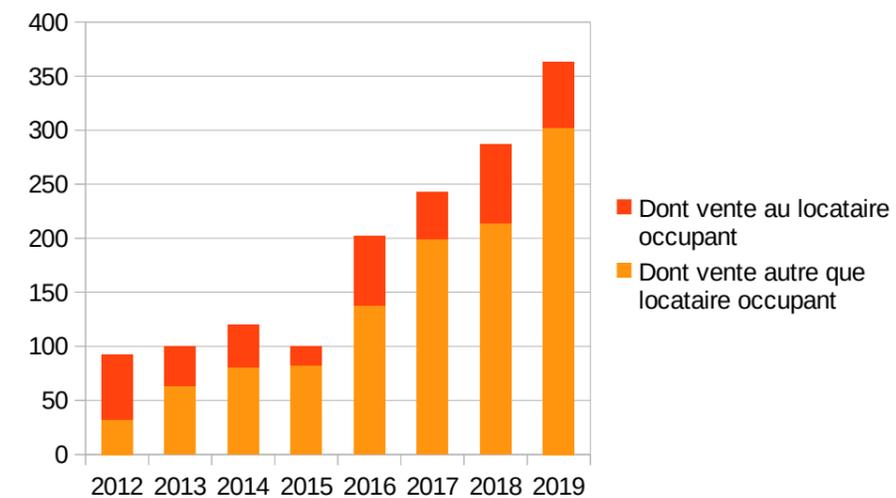
Territoires SRU de vente HLM

Visant à privilégier la vente HLM en Bail Réel Solidaire afin de contenir l'inflation des prix de l'immobilier et soutenir la dynamique de rattrapage des taux SRU des communes

	Orientations sur la part de BRS dans la vente HLM d'ici 2024	Orientations sur la part de BRS dans la vente HLM d'ici 2026
SRU >20 %	Incitation faible	Incitation à enclencher des commercialisations en BRS
15% < SRU < 20 %	Incitation forte à enclencher des commercialisations en BRS	Incitation très forte à privilégier la vente en BRS
SRU < 15 %	Incitation très forte à privilégier la vente en BRS	Tendre vers 100 % des ventes en BRS

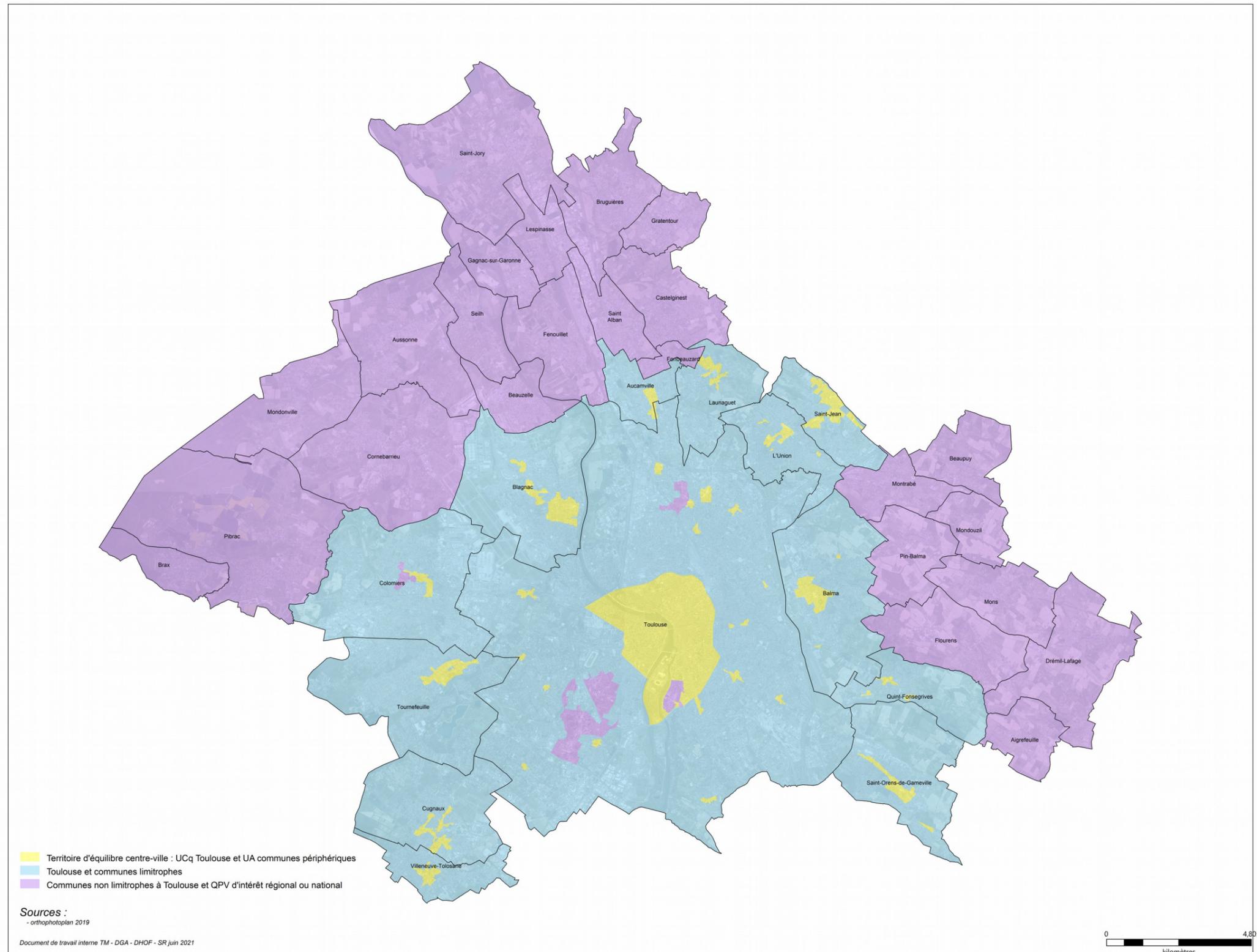


Pour rappel, évolution des ventes HLM effectives depuis 2012 : (source RPLS)



Majorations territorialisées des prix de VEFA (charte de 2015)

Toulouse Métropole et les opérateurs ont souhaité, depuis 2015, moduler le prix cible des VEFA au regard notamment des territoires de tension sur le marché immobilier et de la construction.



Critères territoriaux de priorisation du PLS

Toulouse Métropole souhaite prioriser la production de logements PLS (loyers HLM intermédiaires) dans les secteurs où le prix de l'immobilier est le plus tendu

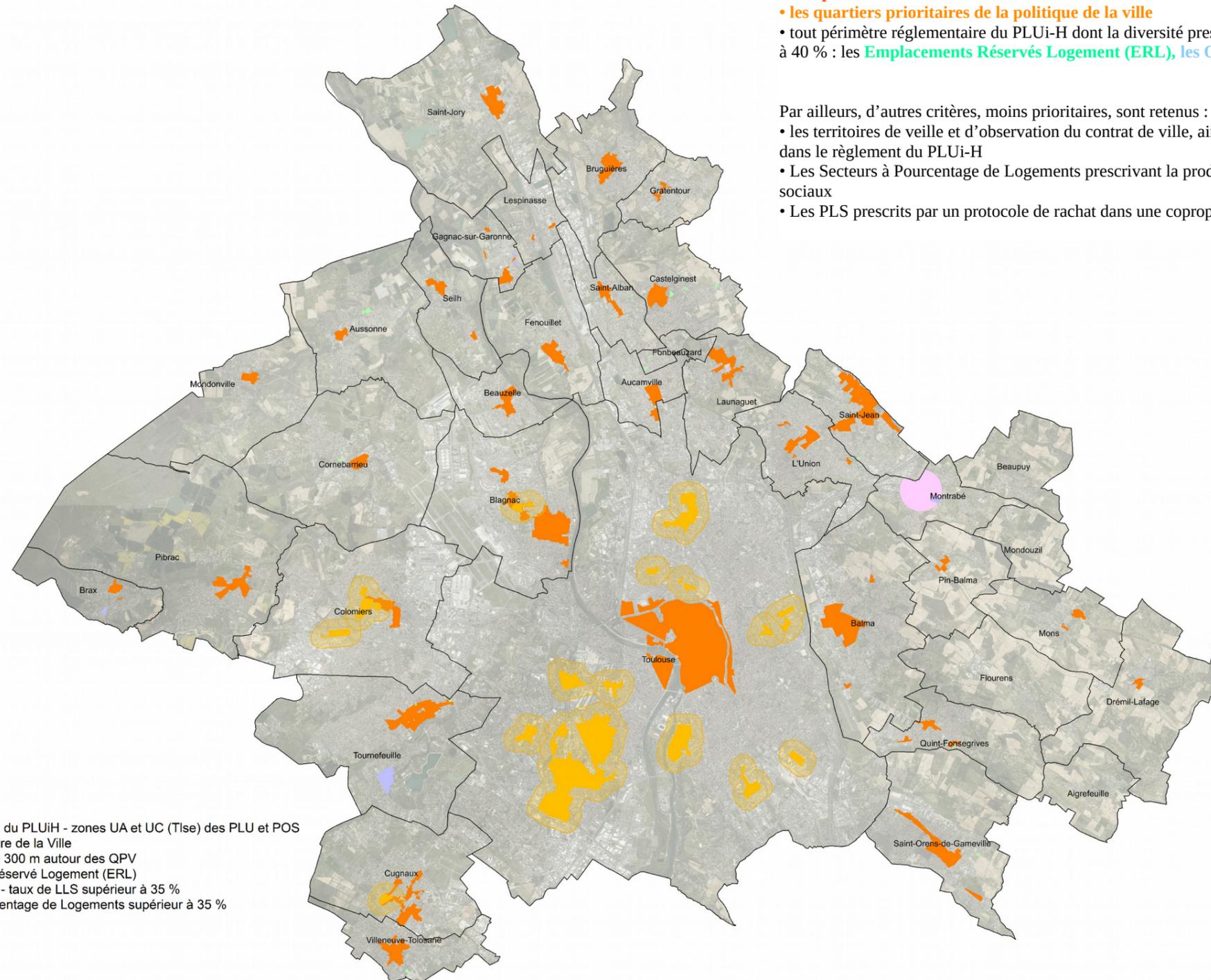
Dans les territoires qui justifient une nécessaire diversité des opérations, au regard notamment de la tension du marché locatif, des financements en PLS pourront être mobilisés.

Cette mobilisation sera prioritaire sur l'enveloppe totale de PLS, et les critères de priorisation sont :

- les opérations en centre-ville
- les quartiers prioritaires de la politique de la ville
- tout périmètre réglementaire du PLUi-H dont la diversité prescrite de logements locatifs sociaux est supérieure à 40 % : les Emplacements Réservés Logement (ERL), les OAP, les Secteurs à Pourcentage de Logements (SPL)

Par ailleurs, d'autres critères, moins prioritaires, sont retenus :

- les territoires de veille et d'observation du contrat de ville, ainsi que les zones périphériques de 300m autour des QPV, telles qu'identifiées dans le règlement du PLUi-H
- Les Secteurs à Pourcentage de Logements prescrivant la production de 3 logements locatifs sociaux ou moins de 3 logements locatifs sociaux
- Les PLS prescrits par un protocole de rachat dans une copropriété approuvée par Toulouse Métropole et la commune concernée.

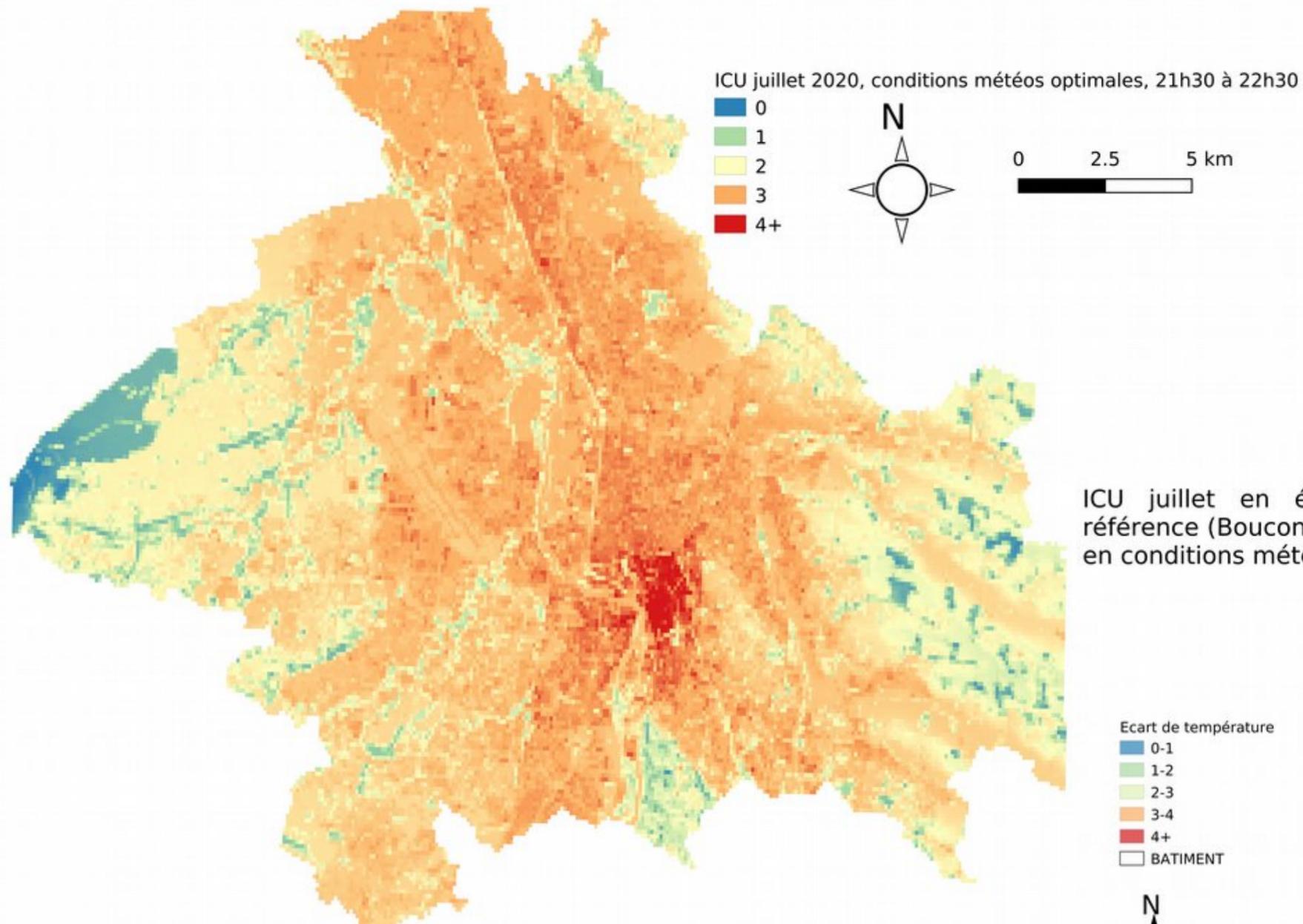


- zones UM 1 et 2 du PLUiH - zones UA et UC (Tlse) des PLU et POS
- Quartier Prioritaire de la Ville
- Zone tampon de 300 m autour des QPV
- Emplacement Réservé Logement (ERL)
- OAP Spécifique - taux de LLS supérieur à 35 %
- Secteur à Pourcentage de Logements supérieur à 35 %

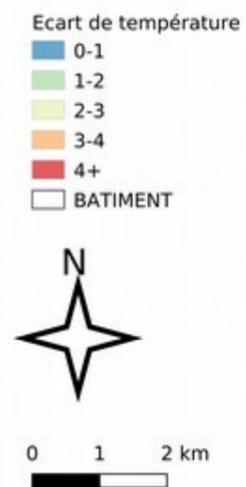
Sources :
- POS et PLU
- PLUiH

Localisation des îlots de chaleur urbains

Toulouse Métropole a développé une expertise précise sur ces sujets, expertise qu'elle met à disposition des opérateurs sociaux afin d'adapter la ville au changement climatique



ICU juillet en écart par rapport à la référence (Bouconne) entre 21h30 et 22h30 en conditions météo optimales



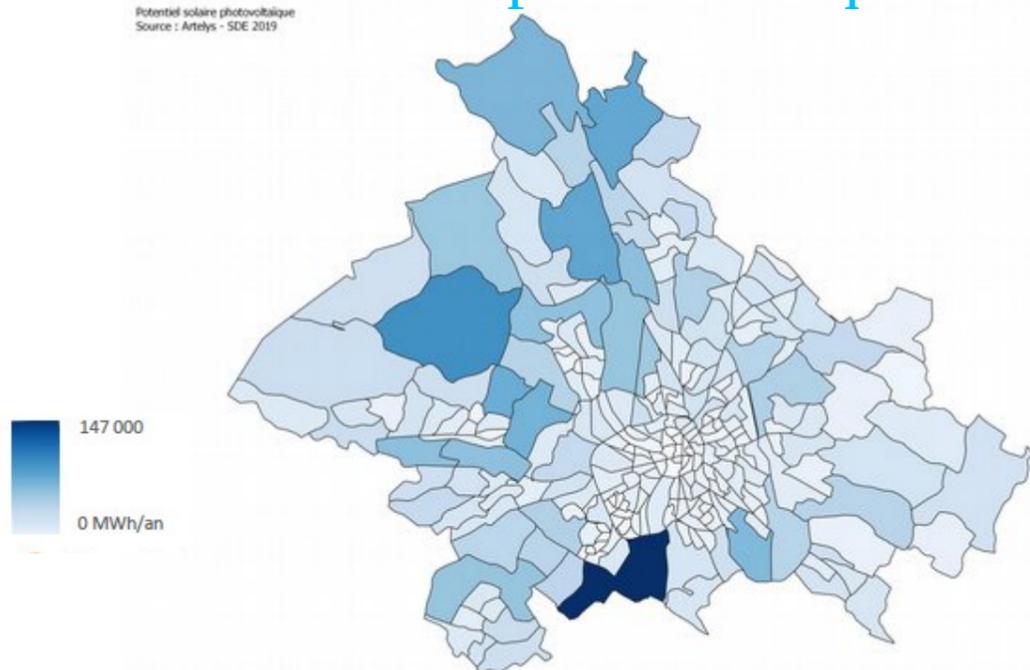
Ces 2 cartographies sont un extrait d'un document détaillé sur la localisation des îlots de chaleur urbain, que Toulouse Métropole met à disposition des organismes HLM

Potentiel de développement des énergies renouvelables

Toulouse Métropole a développé une expertise précise sur ces sujets, expertise qu'elle met à disposition des opérateurs sociaux afin d'accélérer la transition énergétique

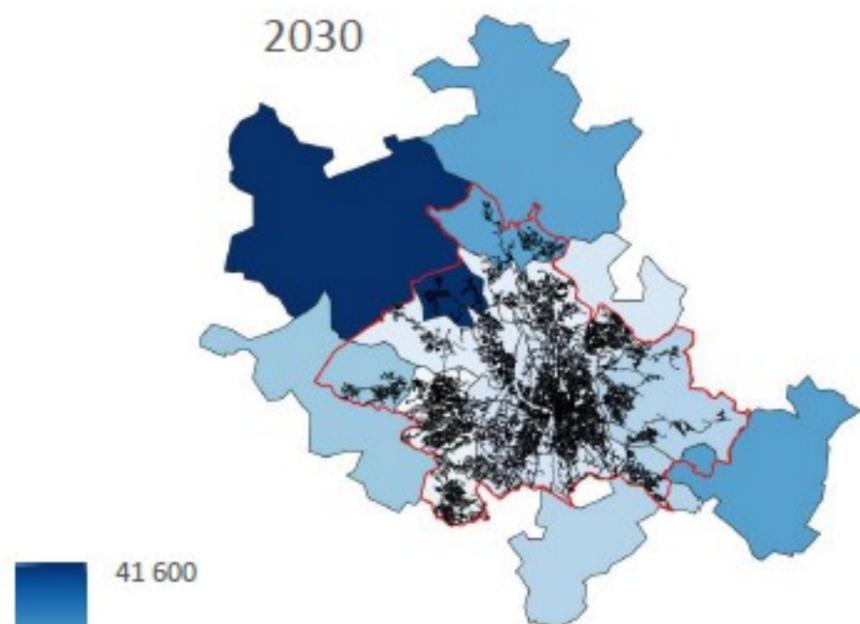
Potentiel photovoltaïque

Potentiel solaire photovoltaïque
Source : Artelys - SDE 2019



Potentiel de méthanisation

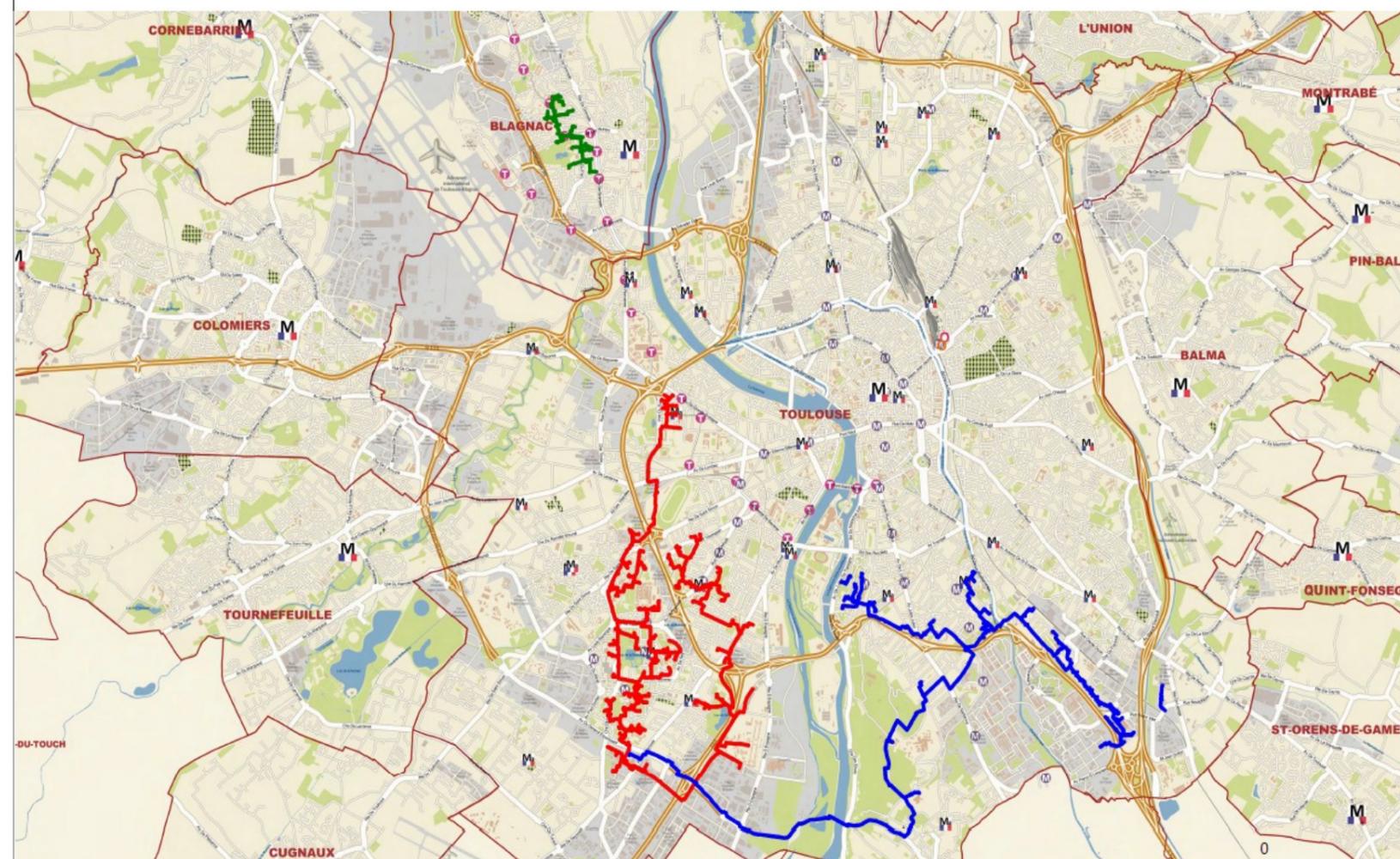
2030



Tracé réseau de distribution GrDF dans TM

Les réseaux de chaleur de Toulouse Métropole

- Mirail - ENERIANCE
- Plaine Campus - TED
- Blagnac - BEV



Cartographie de l'écosystème d'acteurs du logement social

Témoignant de la richesse qu'apportent les organismes HLM dans l'écosystème local, grâce au soutien d'une politique en faveur de la diversité du logement conduite par Toulouse Métropole

