

Envoyé en préfecture le 18/06/2021

Reçu en préfecture le 18/06/2021

Affiché le

Berger
Levrault

ID : 031-200034957-20210615-21_060-DE

PLAN LOCAL DE L'HABITAT

**Communauté
de Communes
du Frontonnais**

*Bilan triennal
2018-2020*

Adopté le XX XX 2021

*Document-cadre approuvé
le 08/02/2018*



*Bouloc
Castelnau d'Estrétefonds
Cépet
Fronton
Gargas*

*Saint-Rustice
Saint-Sauveur
Vacquiers
Villaudric
Villeneuve-lès-Bouloc*

Envoyé en préfecture le 18/06/2021

Reçu en préfecture le 18/06/2021

Affiché le



ID : 031-200034957-20210615-21_060-DE

Envoyé en préfecture le 18/06/2021

Reçu en préfecture le 18/06/2021

Affiché le



ID : 031-200034957-20210615-21_060-DE

Préambule	6
Quelques chiffres clés	11
Evaluation du PLH 2018-2020	19

Orientation 1 : Développer un habitat durable, répondant aux besoins des ménages	20
---	-----------

Action 1 : Assurer le suivi des projets en logements et anticiper les problématiques foncières pour garantir la continuité de l'offre.....	20
Action 2 : Favoriser un développement urbain maîtrisé et durable	32
Action 3 : Développer une offre locative sociale adaptée aux besoins du territoire	41
Action 4 : Renforcer la production en accession à prix maîtrisés à destination des primo-accédants	52

Orientation 2 : Conserver l'attractivité du parc existant et des centres bourgs.....	55
---	-----------

Action 5 : Sensibiliser et accompagner les ménages dans l'amélioration de leur logement	55
Action 6 : Assurer l'attractivité résidentielle des centres-villes et centres bourgs du Frontonnais	63

Orientation 3 : Répondre aux besoins des différents publics..... 68

Action 7 : Faciliter l'accès au logement des jeunes68

Action 8 : Diversifier les réponses en logements pour les personnes âgées et les personnes handicapées70

Action 9 : Veiller aux réponses à destination des personnes en situation de précarité73

Action 10 : Assurer l'accueil des Gens du Voyage77

Orientation 4 : Mettre en œuvre la politique de l'habitat 79

Action 11 : Mettre en place un plan partenarial de gestion de la demande locative sociale et l'information des demandeurs.....79

Action 12 : Se doter des moyens utiles pour atteindre les objectifs du PLH89

PREAMBULE

Le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes a été approuvé le 8 février 2018.

Il est le symbole d'une initiative des élus pour mener, à l'échelle intercommunale, une politique du logement.

Les élus de la Communauté de Communes, dans une démarche volontariste (les PLH n'étant pas obligatoire pour les EPCI de moins de 30 000 habitants comprenant une commune de plus de 10 000 habitants), se sont donc engagés dans un travail de connaissance, d'évaluation et de mise en œuvre d'une politique en faveur d'une amélioration du cadre de vie et dans le souci de répondre aux besoins de ses habitants actuels et futurs.

Pour rappel, l'élaboration du PLH a fait l'objet d'une démarche concertée avec l'ensemble des communes constituant le territoire du frontonnais, dans l'objectif d'affiner le diagnostic et d'évaluer les perspectives, notamment en termes de production de logement.

L'exercice du PLH a été mené en trois temps, à savoir :

- La phase de diagnostic
- La définition des orientations stratégiques
- L'élaboration du programme d'actions

Ces temps dispensent au PLH, en tant qu'outil et support de la politique locale de l'habitat, plusieurs rôles. Il s'agit tout d'abord d'un outil de connaissance, permettant ainsi de dresser un état des lieux du logement sur le territoire, le plus finement possible. Au regard des enjeux identifiés, c'est la vision prospective de ce document de planification stratégique qui a pu permettre d'évaluer les besoins en logements et ainsi, en maintenant un cap à 2023, de questionner de grandes orientations pour mettre en œuvre la politique de l'habitat pour la communauté les communes. Ces orientations stratégiques doivent pouvoir se traduire sur le territoire et en ce sens, le PLH met en place un certain nombre d'actions, définissant ainsi de manière territorialisée les objectifs et les moyens à mettre en œuvre.

En cette année 2021, trois années de mise en œuvre du PLH se sont écoulées. Le PLH exécutoire sur le territoire de la Communauté de Communes du Frontonnais depuis 2018 doit ainsi faire l'objet d'une évaluation. Ce bilan intermédiaire a pour objectif d'actualiser les dynamiques observables en matière de logement sur le territoire en parallèle d'une analyse des dynamiques dans le cadre de l'application du PLH. Cette dernière est notamment facilitée par l'identification de nombreux indicateurs de suivi qui avaient été mis en place lors de l'élaboration du document. Ainsi, ce sont sur la base de ces éléments que s'effectue le travail de bilan à 3 ans de mise en œuvre du PLH, hiérarchisés par action à mener, répondant elles-mêmes à des orientations stratégiques déterminées par les élus du territoire.

Pour rappel, le diagnostic du PLH a permis de mettre en lumière les atouts et les opportunités du territoire, mais également les faiblesses et les menaces.

Le profil des habitants du territoire

Forces	Faiblesses
<p>Un territoire attractif pour les classes moyennes et les ménages aisés de la métropole toulousaine en recherche d'un cadre de vie agréable</p> <p>Une offre d'emploi assez développée comparativement au reste du SCOT Nord Toulousain</p>	<p>Des mobilités quotidiennes très dépendantes de la voiture</p> <p>Des ménages qui travaillent sur le territoire qui peuvent rencontrer des difficultés à s'y loger</p>
<p>Une diversification progressive du profil des ménages et donc des besoins de logement</p>	<p>Un territoire résidentiel en voie de spécialisation dans l'accueil de familles de la métropole toulousaine</p>
Opportunités	Menaces

La structure du parc de logement

Forces	Faiblesses
<p>Un parc de logements récent et de qualité</p> <p>Un habitat ancien valorisé</p> <p>Peu de logements vacants</p>	<p>Une majorité de maisons individuelles et de grands logements, ne permettant pas une réponse à tous les ménages</p>
<p>Une diversification progressive des statuts d'occupations et des typologies offertes à la population</p> <p>Une information des ménages sur les dispositifs nationaux d'amélioration de l'habitat bientôt structurée dans le cadre du PETR Nord Toulousain</p>	<p>Des développements rapides qui pourraient fragiliser l'habitat ancien et les centralités</p>
Opportunités	Menaces

Besoins et réponses à destination des différents publics

Forces	Faiblesses
<p>Un territoire bien pourvu en réponse d'hébergement dédiées aux personnes âgées dépendantes et aux personnes en situation de handicap</p> <p>Une organisation intercommunale pour la réponse aux situations d'urgence</p> <p>Des relais locaux pour l'informations des différents publics (CCAS, Maison des Solidarités, ...)</p>	<p>Des réponses dédiées aux différents publics travaillées à l'échelle départementale et une offre surtout localisée sur Toulouse Métropole</p> <p>Peu de réponses en logements adaptés aux personnes vieillissantes</p> <p>Une absence d'aire d'accueil à destination des gens du voyage</p>
<p>Un développement résidentiel qui permet de travailler les réponses aux publics au sein de projets d'ensemble</p> <p>Une Communauté de Communes engagée pour la réalisation des aires d'accueil prévues au schéma départemental</p>	<p>Une gestion difficile des logements d'urgence</p>
Opportunités	Menaces

Les dynamiques de marché

Forces	Faiblesses
<p>Un marché de l'accession dynamique et attractif pour les primo-accédants</p> <p>Une offre locative privée qui s'est bien développée dans les années 2000, diversifiant les réponses du marché privé</p> <p>Une offre locative, notamment sociale au développement rapide</p>	<p>Des prix devenus élevés rendant la concrétisation des projets d'accession de plus en plus complexes pour les primo-accédants</p> <p>Une production neuve très tournée vers l'individuel ces dernières années, peu de produits intermédiaires, de maisons en bande, ...</p>
<p>Une reprise de la dynamique de construction ces dernières années, notamment du fait de la loi ALUR</p> <p>Une diversification des configurations foncières et de plus petits terrains, favorable à l'implantation de jeunes ménages</p> <p>Des opérateurs prêts à intervenir sur la CCF</p>	<p>Des conséquences parfois néfastes de la loi ALUR : divisions parcellaires mal encadrées, impacts en termes de stationnement, de voirie, ...</p> <p>Une offre locative privée des années 2000 en fin de défiscalisation qui pourrait se fragiliser ou être recyclée en accession</p>
Opportunités	Menaces

Au regard de ces éléments de diagnostic, un certain nombre d'enjeux ont été identifiés et posent question pour la politique de l'habitat, à savoir :

- *Comment accompagner et encadrer la croissance résidentielle du territoire dans une logique de développement durable ?*

Les enjeux sont la maîtrise du coût du foncier et des potentiels de développement, tout en parvenant à trouver une équation entre cette question foncière et les besoins, demandes des ménages.

- *Quelle diversification possible de l'offre en logements pour mieux répondre aux besoins locaux et aux évolutions de la structure des ménages ?*

Il apparaît comme enjeu principal l'assurance d'une offre en logements adaptée aux besoins, notamment en poursuivant l'offre locative sociale et en apportant des réponses ciblées à destination de certains publics (personnes âgées, jeunes, ménages à faibles ressources, primo-accédants...).

- *Comment assurer durablement la qualité et l'attractivité du parc existant et des centres anciens ?*

Il semble opportun de pouvoir mobiliser les leviers en faveur de la performance énergétique des logements, tant dans la construction neuve que dans le renouvellement du bâti existant. Aussi, l'enjeu de l'attractivité prend racine dans le maintien du dynamisme des centres-bourgs.

- *Comment engager une première politique de l'habitat, cohérente avec les besoins locaux et adaptée aux moyens de la collectivité ?*

La construction d'une politique communautaire en matière d'habitat doit notamment pouvoir passer par une vision et une action sur le logement social, de la production aux attributions. Aussi, un regard de l'ensemble des dynamiques de l'habitat doit être mis en œuvre, par des dispositifs de partenariats et de suivi.

Afin de répondre au mieux aux besoins du territoire, des communes qui le compose et des habitants, le PLH s'articule autour de quatre orientations stratégiques, elles-mêmes déclinées en actions pour les 6 années de vie du document :

1 Développer un habitat durable, répondant aux besoins des ménages

2 Conserver l'attractivité du parc existant et des centres-bourgs

3 Répondre aux besoins des différents publics

4 Mettre en œuvre la politique de l'habitat

Rappel du programme d'action lié aux orientations

Orientations	Actions
Développer un habitat durable, répondant aux besoins des ménages	1 Assurer le suivi des projets en logements et anticiper les problématiques foncières pour garantir la continuité de l'offre
	2 Favoriser un développement urbain, maîtrisé et durable
	3 Développer une offre locative sociale adaptée aux besoins du territoire
	4 Renforcer la production en accession à prix maîtrisés à destination des primo-accédants
Conserver l'attractivité du parc existant et des centres-bourgs	5 Sensibiliser et accompagner les ménages dans l'amélioration de leur logement
	6 Assurer l'attractivité résidentielle des centres villes et centres bourgs du Frontonnais
Répondre aux besoins des différents publics	7 Faciliter l'accès au logement des jeunes
	8 Diversifier les réponses en logements pour les personnes âgées et les personnes handicapées
	9 Veiller aux réponses à destination des personnes en situation de précarité
Mettre en œuvre la politique de l'habitat	10 Assurer l'accueil des gens du voyage
	11 Mettre en place un plan partenarial de gestion de la demande locative sociale et d'information des demandeurs
	12 Se doter des moyens utiles pour atteindre les objectifs du PLH

Envoyé en préfecture le 18/06/2021

Reçu en préfecture le 18/06/2021

Affiché le



ID : 031-200034957-20210615-21_060-DE



Quelques données clés

Scénario de développement du PLH

Plusieurs scénarios ont été travaillés lors du diagnostic du PLH.

L'objectif retenu, au regard des besoins et enjeux identifiés sur le territoire, est celui de la production de **320 logements par an (dont 64 logements sociaux), soit 1920 logements en 6 années (dont 384 logements sociaux)**.

Plus en détail, cet objectif est réparti au travers de divers besoins, travaillés lors de la construction du scénario de développement :

- **Besoins liés à l'évolution démographique** : c'est la production de logements nécessaire pour répondre aux besoins générés par l'arrivée de nouveaux ménages
- **Besoins liés au desserrement des ménages** : à population constante, il s'agit du nombre de résidences principales supplémentaires, nécessaires pour la décohabitation (vieillesse, divorces et séparations, jeunes quittant le domicile parental)
- **Besoins liés au renouvellement du parc** : c'est la construction qui permet de renouveler le parc existant vétuste ou changeant d'affectation. C'est donc l'évaluation des logements neufs qui n'augmentent pas le stock global de logements
- **Besoins pour la fluidité du parc** : c'est la marge à prévoir pour limiter la tension du marché. Celle-ci rassemble la part de logements vacants et celle des résidences secondaires.

A ce titre, le scénario choisi pour le PLH a permis de chiffrer les besoins dans une vision prospective, à l'horizon 2021 :

Types de besoins	Objectifs retenus horizon 2021	
Evolution démographique	Croissance de 2 % par an (soit 28 851 habitants en 2022)	219 logements
Desserrement des ménages	Baisse de la taille des ménages de 0,70 % par an (soit 2,37 personnes par ménage en 2022)	68 logements
Renouvellement du parc	Renouvellement standard (soit 0,10 % par an de renouvellement des résidences principales)	9 logements
Fluidité du parc	Fluidité estimée à 8 %	23 logements
TOTAL		319 (arrondi à 320)

Afin de parvenir à la production de 320 logements/ an soit 1920 en 6 ans, les objectifs ont été territorialisés. Ainsi, **les trois polarités du territoire doivent mobiliser 72 % de la production attendue (soit 230 logements/an) et les 7 autres communes du territoire 28 % de la production attendue (soit 96 logements/an)**.

La part de logements sociaux dans la production globale de logements, en cohérence avec le SCoT Nord Toulousain, a été portée à **21 % de la production pour les trois polarités du territoire (Bouloc, Castelnau d'Estrétefonds et Fronton) soit 48 logements sociaux par an, et 18 %, soit 16 logements sociaux par an, pour les 7 autres communes composant la Communauté de Communes du Frontonnais**. Ces objectifs ont également été précisés par commune dans les orientations du PLH.

Quelques données diagnostic

Nombre d'habitants par commune en 2017

	pop 2017
BOULOC	4659
CASTELNAU	6334
CEPET	1878
FRONTON	6079
GARGAS	685
SAINT RUSTICE	460
SAINT SAUVEUR	1766
VACQUIERS	1307
VILLAUDRIC	1545
VILLENEUVE	1622
CCF	26335

Source : INSEE 2017

En 2017, le territoire de la Communauté de Communes comptait 26 335 habitants. En 2012, lors du diagnostic du PLH, le territoire dénombrait 24 096 habitants. Les communes les plus peuplées sont les trois polarités du territoire (Bouloc, Castelnau d'Estrétefonds et Fronton), rassemblant près de 65 % de la population du territoire en 2017.

Evolution de la population des communes entre 2012 et 2017

	Taux d'évolution sur 5 ans	Evolution en nombre d'habitants en 5 ans	Evolution annuelle moyenne	Evolution moyenne du nombre d'habitants/an
BOULOC	12,2%	505	2,3%	101
CASTELNAU	8,9%	519	1,7%	104
CEPET	13,5%	223	2,6%	45
FRONTON	6,6%	379	1,3%	76
GARGAS	2,5%	17	0,5%	3
SAINT RUSTICE	2,0%	9	0,4%	2
SAINT SAUVEUR	-0,8%	-15	-0,2%	-3
VACQUIERS	-1,9%	-25	-0,4%	-5
VILLAUDRIC	10,0%	141	1,9%	28
VILLENEUVE	42,8%	486	7,4%	97
CCF	9,3%	2239	1,8%	448
SCENARIO PLH			2%	

Source : INSEE 2017

En 5 années (2012-2017), la population a augmenté de plus de 9 %. Cela correspond à une augmentation de plus de 2 200 habitants en 5 ans, soit, en moyenne, 448 habitants par an sur le territoire de la Communauté de Communes du Frontonnais. Le scénario de développement basé sur la croissance démographique de la période 2007-2012 établit un rythme de croissance de l'ordre de 2 % par an. Nous observons une légère baisse (1,8 % par an) mais l'attractivité du territoire est toujours bien présente. En effet, ce taux d'évolution annuel moyen est supérieur à celui du Département de Haute-Garonne (1,3 % par an) et également à l'aire d'attractivité de Toulouse (ancienne aire urbaine), où le taux d'évolution annuel moyen était de 1,4 % par an dans cette même période. Cette variation de population moyenne par année est différente au sein de la Communauté de Communes. En effet, si des communes telles que Bouloc ou Cépet ont un taux supérieur à 2 % par an (101 habitants/an en moyenne pour Bouloc et 45 pour Cépet), des communes comme Saint-Sauveur ou Vacquiers ont vu leur population municipale baisser (respectivement 3 et 5 habitants en moins par an en moyenne) entre 2012 et 2017.

Globalement, selon l'analyse depuis 2007, le taux de croissance annuel moyen de la population du territoire est en baisse, mais l'attractivité est toujours présente :

Variation annuelle moyenne de la population par tranches de 5 années :

Années	Taux de variation annuel moyen
1999-2007	3,7
2007-2012	2
2012-2017	1,8

Source : INSEE

Le scénario de développement choisi lors de l'élaboration du PLH relatif à la croissance de population était de 2% par an. Entre 2012 et 2017, ce taux de variation moyen annuel était de 1,8 % par an.

Tranches d'âges de la population en 2017, en %

	0 à 14 ans	15 à 29 ans	30 à 44 ans	45 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans et plus
BOULOC	22,5	14,5	21,3	22,3	14,0	5,4
CASTELNAU	23,9	16,4	25,9	19,7	9,2	4,9
CEPET	19,5	15,2	20,4	21,3	12,6	11,0
FRONTON	21,3	14,4	20,7	22,0	12,8	8,8
GARGAS	21,3	13,9	22,8	21,9	15,5	4,7
SAINT RUSTICE	19,0	10,6	20,2	23,2	20,0	7,1
SAINT SAUVEUR	20,0	13,3	20,8	22,1	16,0	7,7
VACQUIERS	18,9	12,9	19,0	23,6	18,1	7,4
VILLAUDRIC	22,3	12,8	23,0	21,3	14,6	6,0
VILLENEUVE	26,8	11,6	28,2	17,2	11,6	4,5
CCF	22,2	14,5	22,6	21,2	12,8	6,7

Source : INSEE

En 2017, la population du territoire est relativement jeune, avec une part des 0 à 14 ans de plus de 22 % de la population. Les personnes âgées entre 30-44 ans et 45-59 ans sont également les plus présentes dans la population de la Communauté de Communes (respectivement 22,6 et 21,2 % de la population totale).

Les jeunes en âge de faire des études sont moins présents sur le territoire (14,5 %), de la même manière que les personnes de plus de 60 ans.

	Nombre logements	Nombre de résidences principales	Part des résidences principales en %
BOULOC	1922	1806	94%
CASTELNAU	2794	2520	90%
CEPET	730	676	93%
FRONTON	2726	2466	90%
GARGAS	282	252	89%
SAINT RUSTICE	215	194	90%
SAINT SAUVEUR	738	692	94%
VACQUIERS	547	506	93%
VILLAUDRIC	643	589	92%
VILLENEUVE	641	583	91%
CCF	11238	10284	92%

Les logements et leurs caractéristiques en 2017

Les résidences principales sont caractéristiques du parc de logement au sein du territoire. A l'échelle de la Communauté de Communes, c'est 92 % du parc de logement qui est consacré aux résidences principales. Cette dynamique est semblable pour toutes les communes du territoire.

Source : INSEE

Types de logements en 2017

	Maison en %	Appartements en %
BOULOC	87%	13%
CASTELNAU	72%	28%
CEPET	80%	19%
FRONTON	77%	23%
GARGAS	99%	1%
SAINT RUSTICE	96%	4%
SAINT SAUVEUR	90%	6%
VACQUIERS	97%	2%
VILLAUDRIC	96%	4%
VILLENEUVE	94%	6%
CCF	82%	17%

Source : INSEE

Les maisons composent 82 % du paysage résidentiel du territoire en 2017, et 17 % sont des appartements.

La part des appartements est la plus élevée à Castelnau d'Estrétefonds (28 % du parc de logement) et à Fronton (23%).

Statut d'occupation des résidences principales en 2017

	Part des propriétaires	Part des locataires
BOULOC	75%	24%
CASTELNAU	60%	39%
CEPET	71%	28%
FRONTON	68%	29%
GARGAS	90%	7%
SAINT RUSTICE	87%	12%
SAINT SAUVEUR	83%	15%
VACQUIERS	88%	10%
VILLAUDRIC	82%	15%
VILLENEUVE	82%	15%
CCF	72%	26%

Source : INSEE

La majorité des résidences principales sont destinées à des personnes propriétaires, en 2017. En effet, la part de propriétaires représente 72 % des résidences principales du territoire, et 26 % de locataires.

La part de locatif la plus importante se situe à Castelnau d'Estrétefonds avec 39 % des résidences principales qui sont de la location. Toutefois, les habitants du territoire sont majoritairement propriétaires de leur bien, de 90 % des résidences principales à Gargas, à 71 % à Cépet.

Ancienneté d'emménagement des ménages en 2017, en %

	Depuis moins de 2 ans	2 à 4 ans	5 à 9 ans	10 à 19 ans	20 à 29 ans	30 ans ou plus
BOULOC	8,4	21,2	17,6	24,4	12,1	16,4
CASTELNAU	16,7	27,4	18,6	20,7	6,2	10,4
CEPET	21,1	19,5	16	16,3	10,9	16,2
FRONTON	12,7	20,1	17	24,4	9,7	16,1
GARGAS	6,7	11,9	16,7	26,6	13,5	24,6
SAINT RUSTICE	8,2	10,3	13	23,9	15,2	29,3
SAINT SAUVEUR	8,2	13,1	14,4	27,7	12,6	24
VACQUIERS	5,5	12,5	17,8	26,3	13,2	24,7
VILLAUDRIC	7,4	19,6	13	25,3	14,8	19,8
VILLENEUVE	11,3	27,6	12,1	15,8	13,9	19,2
CCF	12,2	21,2	16,7	22,9	10,4	16,6

Source : INSEE

Au sein de la Communauté de Communes, en 2017, près de 23 % des ménages résidaient sur le territoire depuis 10 à 19 ans. La part des personnes ayant emménagé sur le territoire depuis moins de 2 ans est relativement faible (12,2 %). Toutefois, cette part d'emménagements récents est plus présente à Cépet, où plus de 20 % des ménages habitant la commune ont emménagé entre 2015 et 2017. Les emménagements récents entre 2 et 4 ans en 2017 étaient également importants à Castelnaud d'Estrétefonds, puisque plus de 27 % des ménages de la commune y ont emménagé entre 2013 et 2017.

Les ménages du territoire et leurs caractéristiques en 2017¹

	Nombre de ménages 2017
BOULOC	1810
CASTELNAU	2515
CEPET	676
FRONTON	2462
GARGAS	252
SAINT RUSTICE	194
SAINT SAUVEUR	692
VACQUIERS	506
VILLAUDRIC	589
VILLENEUVE	583
CCF	10279

Source : INSEE

En 2017, le territoire de la Communauté de Communes comptait 10 279 ménages, pour une population de 26 335 habitants.

¹ Un ménage désigne l'ensemble des occupants d'un même logement, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être composé d'une seule personne. Un ménage peut comprendre zéro, une ou plusieurs familles.

Taille moyenne des ménages entre 2012 et 2017

	2017	2012	
	Taille moyenne des ménages	Taille moyenne des ménages	Taux de variation annuel moyen
BOULOC	2,57	2,67	-0,76%
CASTELNAU	2,48	2,39	0,74%
CEPET	2,47	2,46	0,08%
FRONTON	2,42	2,51	-0,73%
GARGAS	2,72	2,79	-0,51%
SAINT RUSTICE	2,37	2,53	-1,30%
SAINT SAUVEUR	2,55	2,67	-0,92%
VACQUIERS	2,58	2,7	-0,91%
VILLAUDRIC	2,61	2,69	-0,60%
VILLENEUVE	2,78	2,56	1,66%
CCF	2,52	2,54	-0,16%
SCENARIO PLH :			-0,70 % par an

Source : INSEE

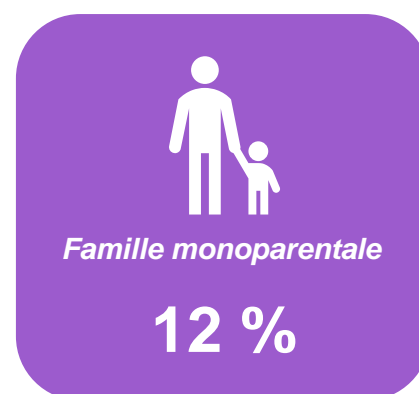
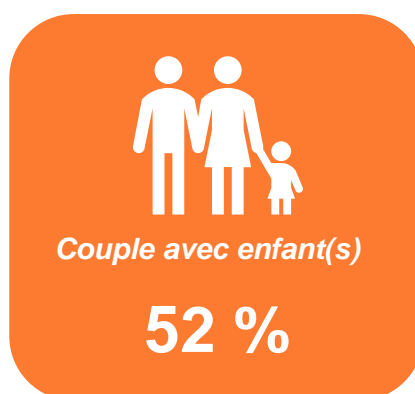
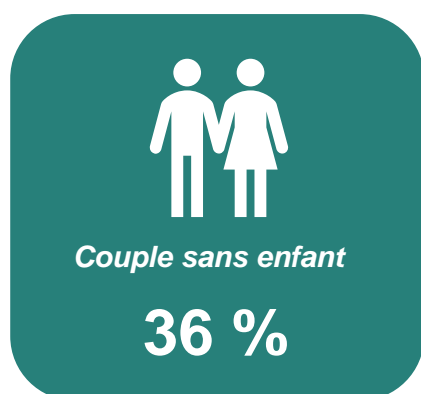
En 2017, la taille moyenne des ménages au sein de la Communauté de Communes du Frontonnais est de 2,52 personnes par ménage.

Cette taille moyenne des ménages est en baisse par rapport à l'année 2012 (-0,16 %). Toutefois, le PLH envisageait dans le scénario de développement choisi une baisse annuelle de 0,70 %, ce qui est au-delà de la tendance observable pour la période 2012-2017. Toutefois, ce taux inscrit dans le PLH trouve son sens pour plusieurs communes du territoire, comme pour Bouloc (-0,76% par an) et Fronton (-0,73% par an).

D'autres communes ont à l'inverse des ménages qui augmentent en taille, à savoir Castelnau d'Estrétefonds (+0,74 % par an), Cépet (+0,08% par an) et particulièrement Villeneuve-lès-Bouloc (+1,66 % par an). Saint-Rustice est la commune où le desserrement des ménages est le plus important (-1,30 % par an).

Composition des familles en 2017, en %

Parmi ces ménages, **7 658** sont des familles². Ces familles sont majoritairement des couples avec enfant(s), à hauteur de 52 %. 36 % sont des couples sans enfants et les familles monoparentales représentent une part de 12% des familles présentes sur le territoire.



Source : INSEE

² Une famille est la partie d'un ménage comprenant au moins 2 personnes et constituée :

- Soit d'un couple vivant au sein du ménage avec ou sans enfants
- Soit d'un adulte avec son ou ses enfants appartenant au même ménage (famille monoparentale)

Envoyé en préfecture le 18/06/2021

Reçu en préfecture le 18/06/2021

Affiché le



ID : 031-200034957-20210615-21_060-DE



Evaluation
2018-2020

Orientation 1 : Développer un habitat durable, répondant aux besoins des ménages

Action 1 : Assurer le suivi des projets en logements et anticiper les problématiques foncières pour garantir la continuité de l'offre

Dans une perspective de construction neuve de 320 logements/an pour le territoire du Frontonnais, les objectifs visent notamment à poursuivre la diversification de l'offre en logements dans la durée. Ainsi, la Communauté de Communes a veillé à inscrire de manière territorialisée ces objectifs de production et articuler les différentes politiques publiques.

Pour rappel, les objectifs de production de logements encadrés par le PLH depuis 2018 sont visés par commune, en distinguant 3 polarités au sein de la Communauté de Communes. Ainsi, ce sont près de 1920 logements à produire d'ici 2023, soit 320 logements/an pour l'ensemble du territoire.

Rythme de logements autorisés à mi-parcours du PLH

Logements autorisés, par objectif et par commune en 2018

	Rappel objectifs PLH / an	2018	
		Logements autorisés	% réalisation annuelle
BOULOC	50	51	✓ 104%
CASTELNAU D'ESTRETEFONDS	100	110	✓ 110%
CEPET	12	82	✗ 683%
FRONTON	80	65	✓ 81%
GARGAS	3	4	! 133%
SAINT RUSTICE	5	1	✗ 20%
SAINT SAUVEUR	35	33	✓ 94%
VACQUIERS	8	24	✗ 300%
VILLAUDRIC	12	6	! 50%
VILLENEUVE LES BOULOC	15	23	✗ 153%
TOTAL CCF	320	399	173%

Source : Pôle aménagement de l'espace - CCF

Pour 2018, première année de mise en œuvre du PLH, ce sont 399 logements qui ont été autorisés sur le territoire de la Communauté de Communes. Comparativement aux objectifs annuels, les autorisations de logements sont particulièrement supérieures pour la plupart des communes du territoire.

Logements autorisés, par objectif et par commune en 2019

	Rappel objectifs PLH / an	2019	
		Logements autorisés	% réalisation annuelle
BOULOC	50	74	148%
CASTELNAU D'ESTRETEFONDS	100	46	46%
CEPET	12	21	175%
FRONTON	80	35	44%
GARGAS	3	13	433%
SAINT RUSTICE	5	1	20%
SAINT SAUVEUR	35	11	31%
VACQUIERS	8	15	188%
VILLAUDRIC	12	9	75%
VILLENEUVE LES BOULOC	15	8	53%
TOTAL CCF	320	233	73%

Source : Pôle aménagement de l'espace - CCF

L'année 2019 démontre une dynamique de marché du logement toujours attractive sur le territoire. Toutefois, le nombre de logements autorisés est inférieur à l'année précédente, avec plus de 230 logements qui ont été autorisés sur l'ensemble du territoire et une baisse des permis de construire d'environ 41 % par rapport à l'année 2018.

Logements autorisés, par objectif et par commune en 2020

	Rappel objectifs PLH / an	2020	
		Logements autorisés	% réalisation annuelle
BOULOC	50	22	44%
CASTELNAU D'ESTRETEFONDS	100	34	34%
CEPET	12	8	67%
FRONTON	80	43	54%
GARGAS	3	17	567%
SAINT RUSTICE	5	0	0%
SAINT SAUVEUR	35	7	20%
VACQUIERS	8	16	200%
VILLAUDRIC	12	6	50%
VILLENEUVE LES BOULOC	15	7	47%
TOTAL CCF	320	160	50%

Source : Pôle aménagement de l'espace - CCF

A la troisième année de mise en œuvre du PLH, en 2020, 160 logements ont été autorisés au sein du territoire. Il s'agit d'une diminution de l'ordre de 30 % par rapport à l'année 2019, et près de 60 % de moins qu'en 2018. Le rythme d'autorisations a donc considérablement baissé. Ce phénomène peut en partie s'expliquer par la situation d'urgence sanitaire liée au COVID-19, ayant fortement impacté le marché et bouleversé les conditions de vie des habitants.

Synthèse des logements autorisés à mi-parcours selon les objectifs du PLH

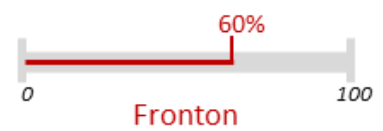
	Rappel objectifs PLH / an	Logements autorisés			Objectifs mi-parcours 2020	Autorisations mi-parcours 2018-2020	Moyenne/an 2018-2020	Réalisation mi-parcours En % 2018-2020	Objectifs 6 ans 2023	Réalisation 6 ans à 2023
		2018	2019	2020						
BOULOC	50	51	74	22	150	147	49	98%	300	49%
CASTELNAU D'ESTRETEFONDS	100	110	46	34	300	190	63	63%	600	32%
CEPET	12	82	21	8	36	111	37	308%	72	154%
FRONTON	80	65	35	43	240	143	48	60%	480	30%
GARGAS	3	4	13	17	9	34	11	378%	18	189%
SAINTE RUSTICE	5	1	1	0	15	2	1	13%	30	7%
SAINTE SAUVEUR	35	33	11	7	105	51	17	49%	210	24%
VACQUIERS	8	24	15	16	24	55	18	229%	48	115%
VILLAUDRIC	12	6	9	6	36	21	7	58%	72	29%
VILLENEUVE LES BOULOC	15	23	8	7	45	38	13	84%	90	42%
TOTAL CCF	320	399	233	160	960	792	264	83%	1920	41%

Source : Pôle aménagement de l'espace - CCF

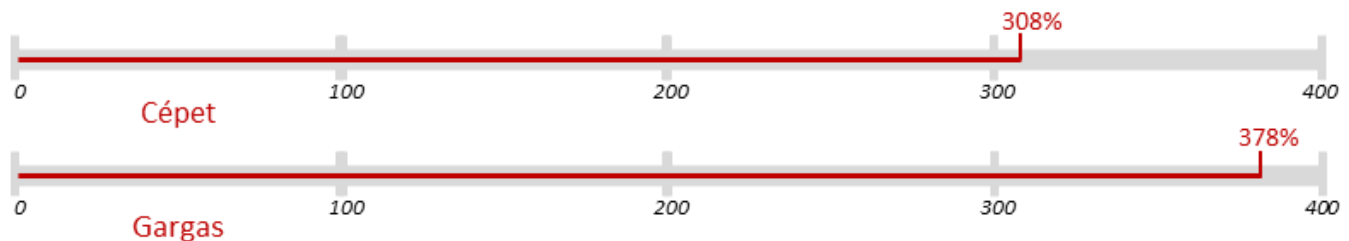
Comparativement aux objectifs du PLH, les communes du territoire ont des dynamiques de logement différentes les unes des autres. En effet, la part des logements autorisés est variable selon les communes au regard des objectifs chiffrés du PLH.

Part de la réalisation de logements selon les objectifs communaux chiffrés dans le PLH

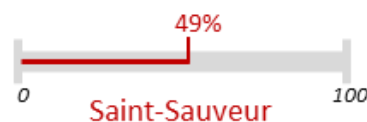
En trois années de mise en œuvre du PLH, la CC du Frontonnais a atteint, à mi-parcours, 83 % de l'objectif fixé (792 logements autorisés pour un objectif de 960 logements).



Bouloc a atteint à hauteur de 98 % son objectif de production de logements, alors que Castelnau d'Estrétefonds et Fronton n'en sont qu'à environ 60 % de leurs objectifs respectifs à mi-parcours du PLH.



Les autorisations en logement des communes de Cépet et Gargas sont supérieures aux ambitions portées par le PLH. En effet, les autorisations sont plus de 3 fois supérieures à l'objectif à mi-parcours, de 36 logements à Cépet et 9 à Gargas. Pour Cépet, cela s'explique par l'année 2018, où 82 logements ont été autorisés en cette seule et même année. Quant à Gargas, les logements autorisés sont croissants au cours des années (de 4 en 2018 à 17 en 2020).



La commune de Saint-Rustice, avec un objectif de 15 logements à mi-parcours du PLH (soit 5/an) n'a eu que peu de logements autorisés. En effet, 13 % de l'objectif est accompli, représentant 2 logements (1 en 2018, 1 en 2019 et aucun en 2020).



Vacquiers quant à elle a plus que doublé son objectif donné par le PLH, atteignant ainsi 55 logements autorisés pour un objectif de 24 logements. En la seule année de 2018, l'objectif du PLH à trois ans a été atteint.



Villaudric est parvenue à près de 60% de son objectif avec 21 logements autorisés pour 36 logements dans le PLH. Villeneuve quant à elle se rapproche de son objectif à atteindre de 45 logements, avec 38 logements autorisés, représentant donc 84 % de l'objectif du PLH.

Le PLH, dans son principe de répartition et selon le scénario de développement choisi par les élus, a comme ambition de porter la production de logements à hauteur de **72 % au sein des trois polarités** (Bouloc, Castelnau d'Estrétefonds et Fronton) et de **28 % pour les 7 autres communes** du territoire.

Le suivi et l'analyse du territoire mettent en lumière la dynamique de production de logement par commune, mais également selon la répartition territoriale choisie dans le PLH.

Logements autorisés au sein des 3 polarités entre 2018 et 2020

	Objectif PLH		Logements autorisés à mi-parcours		
Bouloc Castelnau d'Estretefonds Fronton	72% de la production totale	230 logements /an	480	61%	160 logements /an

A ce jour, en 2020 et à mi-parcours du PLH, 480 logements ont été autorisés au sein des polarités. L'objectif pour les communes de Bouloc, Castelnau d'Estrétefonds et Fronton, fixé à 72 % correspond à une part de logements à produire de 230 logements/an. Au regard des analyses menées, les 3 polarités du territoire autorisent en moyenne 160 logements/an. La réalisation tend vers l'objectif du PLH mais celle-ci n'est pas en adéquation complète avec le scénario de développement. En effet, les trois polarités absorbent 61 % des logements autorisés. Malgré un objectif partiellement atteint, les 3 polarités affirment néanmoins leur positionnement au sein du territoire et démontrent leur attractivité.

Logements autorisés au sein des 7 autres communes du territoire entre 2018 et 2020

	Objectif PLH		Logements autorisés à mi-parcours		
Cépet Gargas Saint Rustice Saint Sauveur Vacquiers Villaudric Villeneuve-les-Bouloc	28% de la production totale	96 logements / an	312	39%	104 logements / an

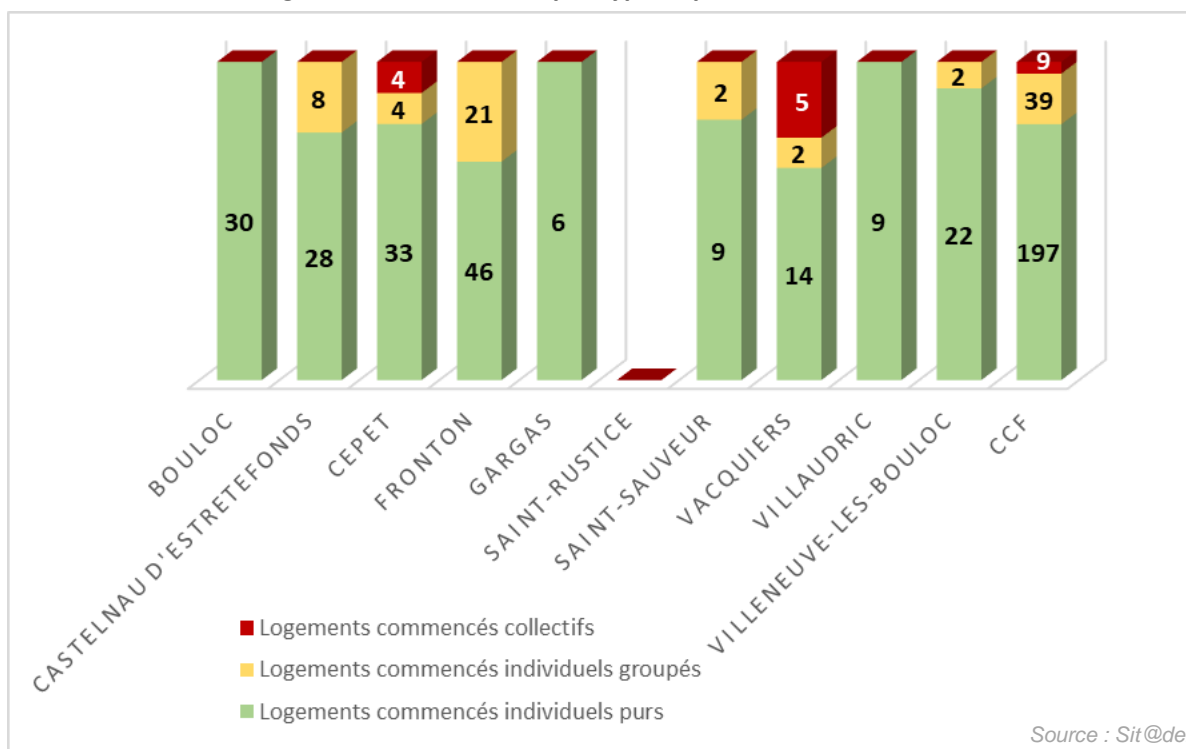
Dans un objectif de 28 % de la production totale de logements du territoire, représentant 96 logements/an, les 7 communes autres que les 3 polarités ont autorisé 312 logements, entre 2018 et 2020. Cela correspond à 39 % de l'ensemble, soit 104 logements/an. Ce rythme d'autorisations, supérieur à l'objectif déterminé au PLH, affirme également l'attractivité des communes autres que les polarités du territoire. En effet, comme vu précédemment, cela est principalement dû à la croissance des communes de Cépet, Gargas et Vacquiers.

A l'heure de l'évaluation du PLH, le principe de répartition choisi selon le scénario de développement (devant répondre notamment aux besoins liés la croissance démographique et au desserrement des ménages) semble évalué en deçà des dynamiques observées sur le territoire.

Les logements commencés sur le territoire

Un logement commencé est un logement qui a fait l'objet d'une ouverture de chantier. Il donne à voir sur la dynamique de la construction neuve. Cette information est réunie dans une base de données dont les délais de traitement peuvent être importants. En ce sens, seule l'année 2018 est disponible à ce jour. Toutefois, cette donnée est à utiliser avec précaution. Effectivement, la source de la donnée étant de l'ordre du déclaratif pour le pétitionnaire (Déclaration d'Ouverture de Chantier), l'analyse qui en découle n'a pas vocation à être exhaustive.

Logements commencés, par type et par commune en 2018



En 2018, **245 logements** ont fait l'objet d'une ouverture de chantier déclarée sur le territoire de la CC du Frontonnais. Pour l'ensemble des communes, la dynamique de construction neuve en 2018 est majoritairement portée sur le logement individuel. Seules 2 communes (Cépet et Vacquiers) ont vu sur leur territoire des logements collectifs sortir de terre en 2018. Ce sont généralement des petits collectifs (4 logements collectifs pour Cépet et 5 pour Vacquiers).

Part des logements commencés de la CCF par typologie en 2018



Logements individuels purs
80 %



Logements individuels groupés
16 %



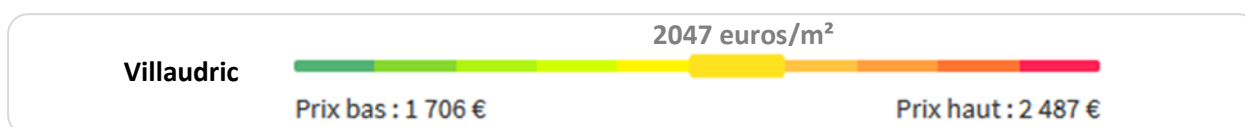
Logements collectifs
4 %

En outre, en 2018, 80 % de la construction neuve est dédiée à des logements individuels purs sur le territoire de l'EPCI. Les logements individuels groupés (c'est-à-dire des logements individuels au sein d'une même opération) représentent 16 % de la construction en 2018. Les logements collectifs quant à eux représentent une faible part de la construction sur le territoire, soit 4 %, portés uniquement sur 2 communes.

Prix du foncier et moyenne des transactions

Les prix de l'immobilier sont variables selon les communes, notamment les prix de vente. Le prix moyen des ventes oscille entre 2025 euros /m² (Saint-Rustice) et 2 586 euros/m² (Saint-Sauveur).

Prix moyen au m² et amplitudes des ventes de biens



Source : SeLoger.com

Au début de l'année 2021, le nombre de logements sur le marché était supérieur à 530. Ce sont les trois communes du territoire qui offrent le plus de logements à la vente.

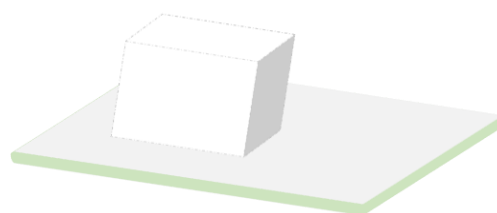
	Nombre biens sur le marché février 2021
Bouloc	96
Castelnau d'Estretfonds	109
Cépet	56
Fronton	143
Gargas	6
Saint Rustice	6
Saint Sauveur	19
Vacquiers	34
Villaudric	27
Villeneuve-les-Bouloc	36

Source : SeLoger.com

En effet, Bouloc, Castelnau d'Estretfonds et Fronton dénombrent à elles seules plus de 65 % des ventes dispensées sur le territoire (soit 348 logements).

Au sein du territoire de la Communauté de Communes, le prix médian des terrains est de 130 euros/m². Ce coût du foncier est supérieur à la médiane du Département de Haute-Garonne, où le prix médian des terrains est de 120 euros/m².

Lors du diagnostic du PLH, le prix moyen des terrains était de 108 euros/m² sur le territoire de l'EPCI.



Evolution du foncier à vocation résidentielle lié aux procédures de densification³

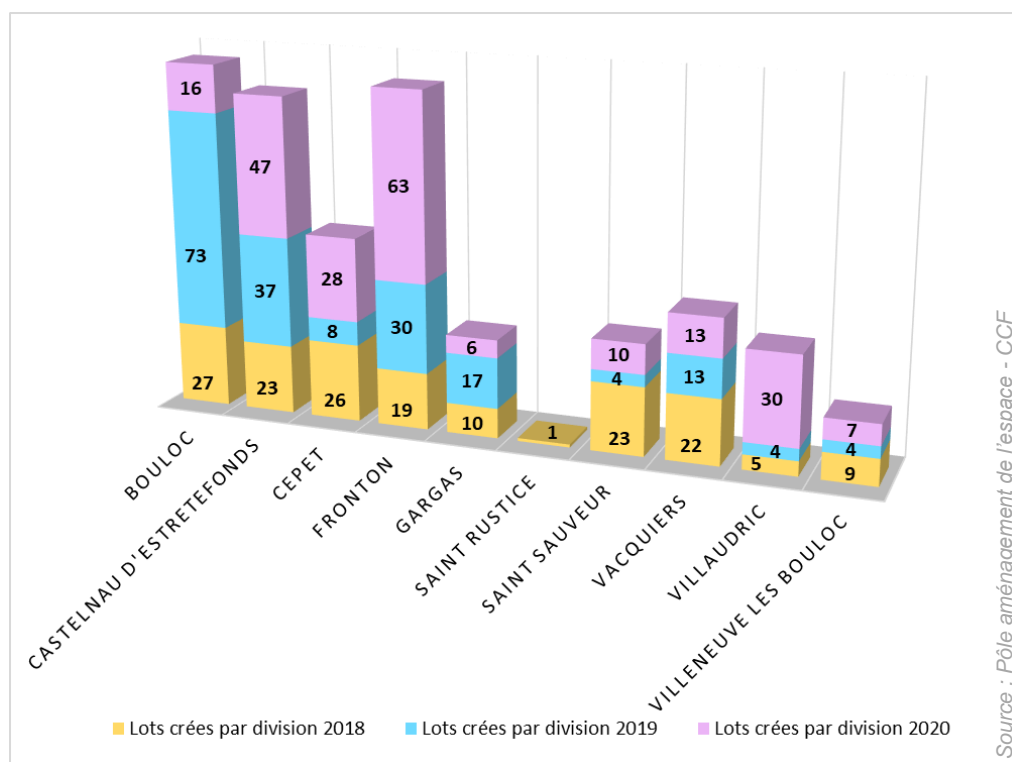
Dans une volonté de maîtriser l'urbanisation et de lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, les politiques de l'habitat et politiques foncières tendent vers une densification du tissu déjà constitué et une limitation de la construction en diffus.

L'évaluation foncière en densification peut se faire grâce aux procédures de divisions parcellaires et de permis d'aménager. Un suivi des procédures de densification a été effectué depuis l'adoption du PLH afin d'orienter la politique foncière liée à l'habitat. Les objectifs de maîtrise de l'étalement urbain et de réduction des déplacements croisent les défis en termes d'évolution démographique (vieillesse de la population, réduction de la taille des ménages, typologies de ménages occupants...) et d'enjeux économiques et financiers. Ces dynamiques d'ores et déjà à l'œuvre poussent à rechercher un modèle urbain durable, poussant notamment les centre-bourg à se densifier afin d'optimiser les espaces urbains et le tissu existant.

Le travail de veille permet donc, par le biais des divisions parcellaires et des Permis d'Aménager sur l'ensemble du territoire, d'éclairer les perspectives d'un modèle nouveau modèle de développement.

Au cours des trois dernières années, ce sont 575 lots issus de divisions qui ont été créés sur le territoire de la Communauté de Communes. Depuis 2018, la densification future par divisions de lots s'est montrée très attractive, puisque la communauté de communes a connu un bond de 33 % de lots créés entre 2018 et 2020.

Divisions foncières et créations de lots à bâtir, depuis 2018



Pour la majorité des communes, les préoccupations en termes de lutte contre l'étalement urbain se formalisent au travers de l'incitation à la densification de leurs tissus bâtis. Selon les communes, l'année 2019 est significative de procédures liées à la densification future. C'est particulièrement le cas de Bouloc, où le nombre de lots créés par division a presque triplé (+170 %) entre 2018 et 2019.

En 2020, l'évolution la plus importante concerne quatre communes en particulier : Cépet, Fronton, Saint-Sauveur et Villaudric. En effet, le nombre de lots créés à Cépet a plus que triplé (+250 %) entre 2019 et 2020, de la même manière que Fronton et Saint-Sauveur, où les lots créés ont doublé d'une année sur l'autre (respectivement +110% et +150%). La commune de Villaudric quant à elle a vu ses lots créés par division passer de 4 en 2019 à 30 en 2020, soit 7 fois plus d'une année sur l'autre.

³ Les données sont issues des DP Divisions et Permis d'Aménager délivrés entre 2018 et 2020.

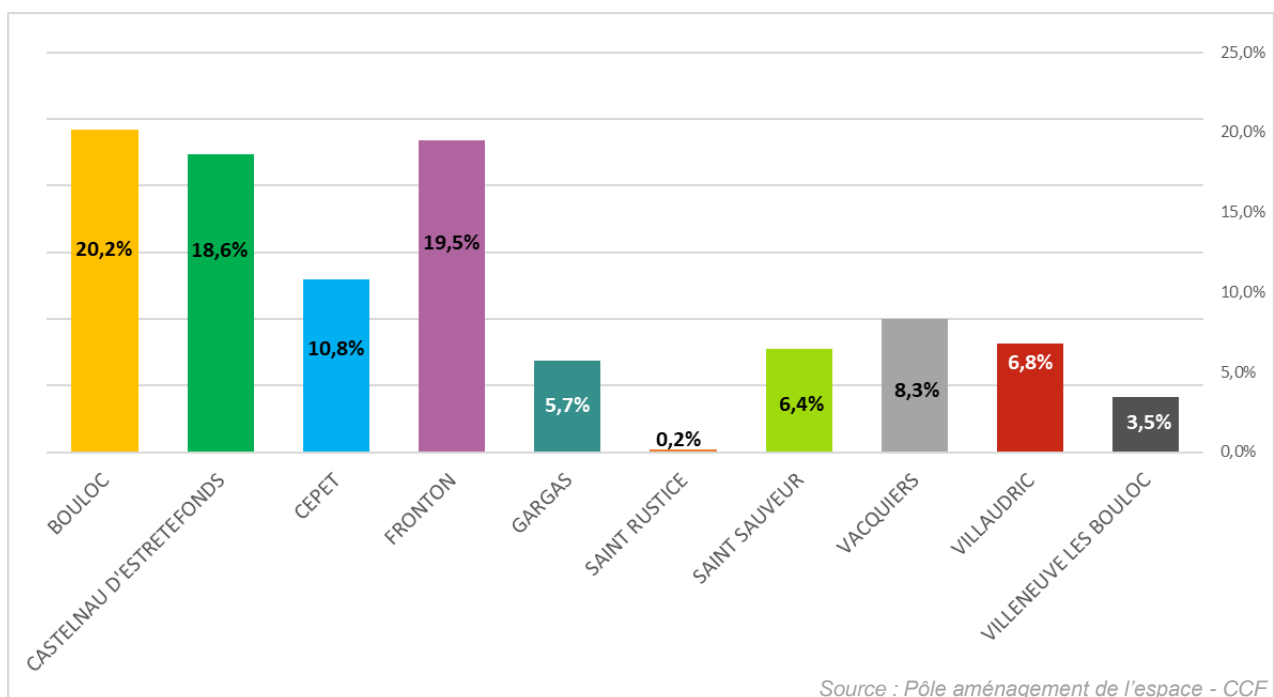
Le bilan à mi-parcours, en 2020 et en comparaison avec 2018, permet de mesurer l'évolution la plus importante des lots créés par division dans les communes de Castelnau d'Estrétefonds, Fronton et Villaudric, soit respectivement + 104%, 230 % et 500 %. Toutefois, même si Bouloc a connu une baisse de la création de lots à bâtir en 2020, il s'agit de la commune qui a connu le plus de lots créés issus de division en 2019.

	Nombre lots créés 2018-2020
BOULOC	116
CASTELNAU D'ESTRETEFONDS	107
CEPET	62
FRONTON	112
GARGAS	33
SAINT RUSTICE	1
SAINT SAUVEUR	37
VACQUIERS	48
VILLAUDRIC	39
VILLENEUVE LES BOULOC	20
TOTAL CCF	575

En bilan de la création de lots à bâtir sur le territoire, il s'agit bien des trois polarités qui reflètent la dynamique de densification future.

Source : Pôle aménagement de l'espace - CCF

Part des lots créés par division des communes, dans l'ensemble de la CCF entre 2018 et 2020



Bouloc, Castelnau d'Estrétefonds et Fronton absorbent à elles trois 58 % des lots créés par division sur l'ensemble du territoire entre 2018 et 2020. A l'échelle de la Communauté de Communes, la part des lots créés pour être amenés à être bâtis sont de 20,2% à Bouloc, 18,6 % à Castelnau d'Estrétefonds et 19,5 % à Fronton.

La commune n'étant pas une polarité du territoire et ayant disposé le plus de lots créés par division entre 2018 et 2020 est Cépet, rassemblant plus de 10 % des lots créés de la CCF. Toutefois, l'ensemble des communes a fait l'objet de divisions au cours de ces trois dernières années.

Depuis 2018, les lots créés issus de division sont globalement en augmentation sur le territoire de la Communauté de Communes. Elles impliquent notamment une consommation de foncier, destinée à recevoir de l’habitat.

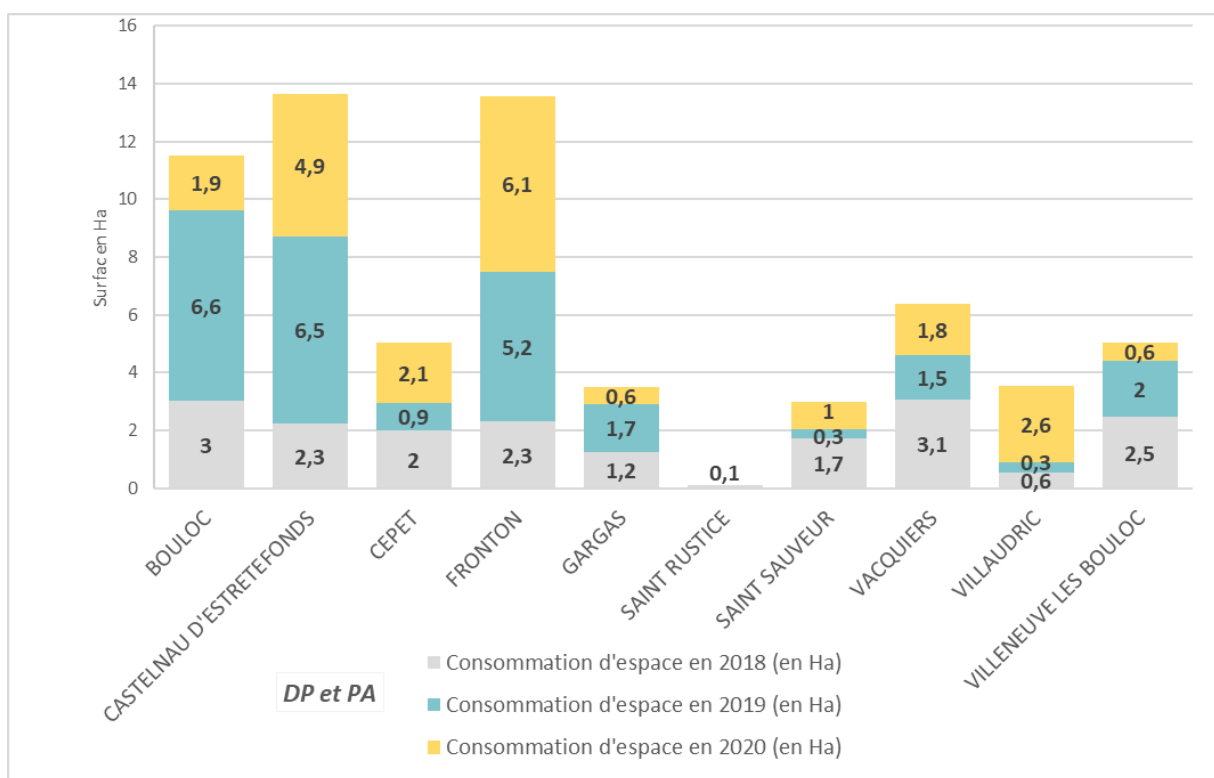
Année	Nombre moyen de lots créés issus de divisions	Consommation foncière moyenne (en Ha)
2018	16,5	1,9
2019	19	2,5
2020	22	2,1

En mesurant la surface des lots créés par division en 2020, l’on peut se rendre compte que cette consommation foncière s’est réduite, ce qui revient à dire que les lots créés à vocation résidentielle sont plus petits.

Effectivement, sur une base de calcul pour 1 Ha :

- En 2018 : 8,6 lots / Ha
- En 2019 : 7,6 lots / Ha
- En 2020 : 10,4 lots / Ha

Détail par année de la consommation d’espace à vocation résidentielle par procédures de densification



Source : Pôle aménagement de l'espace - CCF

En 3 années de mise en œuvre du PLH, ce sont près de **65 Ha de lots à bâtir issus de divisions, à l'échelle des 10 communes de la CCF, qui ont été créés**. Castelnau d’Estrétefonds et Fronton sont les deux communes où les procédures impliquant une densification consomment le plus d’espace. Entre 2018 et 2020, les lots créés issus de divisions ont impliqué un foncier de plus de 13 Ha. La densification de Bouloc concerne implique quant à elle 11,5 Ha de foncier. Dans une autre mesure, les communes du territoire autres que les polarités ont un foncier dédié à la densification plus faible, entre 6,4 Ha (Vacquiers) et 1000m² (Saint-Rustice).

	Consommation d'espace entre 2018 et 2020 en Ha (DP et PA)
BOULOC	11,5
CASTELNAU D'ESTRETEFONDS	13,6
CEPET	5,0
FRONTON	13,6
GARGAS	3,5
SAINT RUSTICE	0,1
SAINT SAUVEUR	3,0
VACQUIERS	6,4
VILLAUDRIC	3,5
VILLENEUVE LES BOULOC	5,0
TOTAL CCF	65,3

Au regard des divisions observées depuis 2018, les surfaces moyennes des lots créés à vocation résidentielle sont variables selon les communes.

Surfaces moyennes des lots créés par divisions entre 2018 et 2020

Bouloc



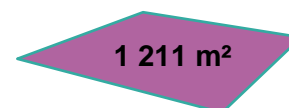
**Castelnau
d'Estrétefonds**



Cépet



Fronton



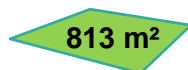
Gargas



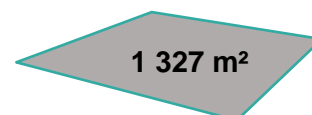
Saint-Rustice



Saint-Sauveur



Vacquiers



Villaudric

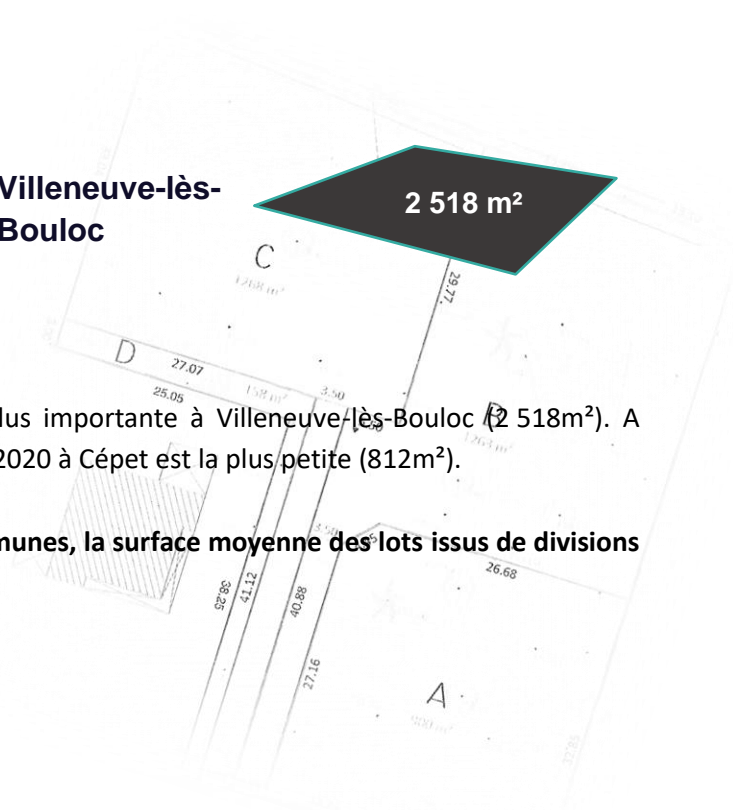


**Villeneuve-lès-
Bouloc**



La surface moyenne des lots créés par division est la plus importante à Villeneuve-lès-Bouloc (2 518m²). A l'inverse, la surface moyenne des lots créés entre 2018 et 2020 à Cépet est la plus petite (812m²).

Plus globalement, à l'échelle de la Communauté de Communes, la surface moyenne des lots issus de divisions entre 2018 et 2020 est de 1 136m².



Action 2 : Favoriser un développement urbain maîtrisé et durable

Dans l'objectif de produire des formes de logements plus denses, sortir du modèle de construction principalement basé sur du logement individuel, un développement urbain maîtrisé et durable vient croiser ces défis à relever avec une politique foncière qui se veut économe en espaces. Les opérations d'urbanisme doivent donc avoir vocation à respecter la morphologie des bourgs, s'intégrer dans le paysage et adopter un caractère qualitatif. Les documents d'urbanisme communaux vont dans ce sens, avec une intégration paysagère des constructions et situées soit au sein du tissu existant soit en lien direct avec celui-ci. La volonté pour le territoire du Frontonnais va dans le sens d'une densification de son tissu bâti, une modération des besoins en extension, tout en favorisant une diversification de l'offre.

La mise en compatibilité des PLU communaux avec le PLH

La notion de compatibilité est un principe de non-contrariété des documents de rangs inférieurs avec les documents de la norme supérieure. Le PLH donne donc le cadre général mais laisse aux communes, au travers de leur PLU communaux, le choix des moyens et de mise en œuvre. Le législateur détermine les PLU compatibles avec le PLH (art. 131-4 CU). « Lorsque le PLU a été approuvé avant le PLH, il doit être rendu compatible dans un délai de 3 ans, ramené à 1 an si le PLH prévoit, dans un secteur de la commune, la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements nécessitant une modification du plan. Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient » (Art. L131-6 CU). Les communes sont à la manœuvre pour rendre leur document d'urbanisme compatible avec le PLH.

Afin de déterminer le rapport de compatibilité avec le PLH, trois documents peuvent être distingués où peuvent s'exprimer les articulations entre PLU et PLH :

- Le rapport de présentation ou le PADD : rappel des objectifs territorialisés de production de logements
- Le règlement de zones avec des densités urbaines, délimitation de secteurs, formes urbaines...
- Les OAP précisant les objectifs définis par le PLH

Les communes dont les PLU ont été approuvés après l'adoption du PLH prennent en compte les objectifs de ce dernier. Or, les communes pour lesquelles les PLU sont plus anciens devront se mettre en compatibilité avec le PLH, 3 ans au plus tard après l'approbation du PLH soit en 2021.

A ce jour, quatre communes du territoire sont compatibles avec le PLH (Bouloc, Fronton, Saint-Sauveur et Villeneuve-lès-Bouloc), étant donné des procédures de révision générale intervenues après l'adoption du PLH.

Les autres communes (Castelnau d'Estrétefonds, Cépet, Gargas, Saint-Rustice, Vacquiers et Villaudric), dont les PLU sont plus anciens, devront de fait se mettre en compatibilité avec le PLH en cette année 2021.

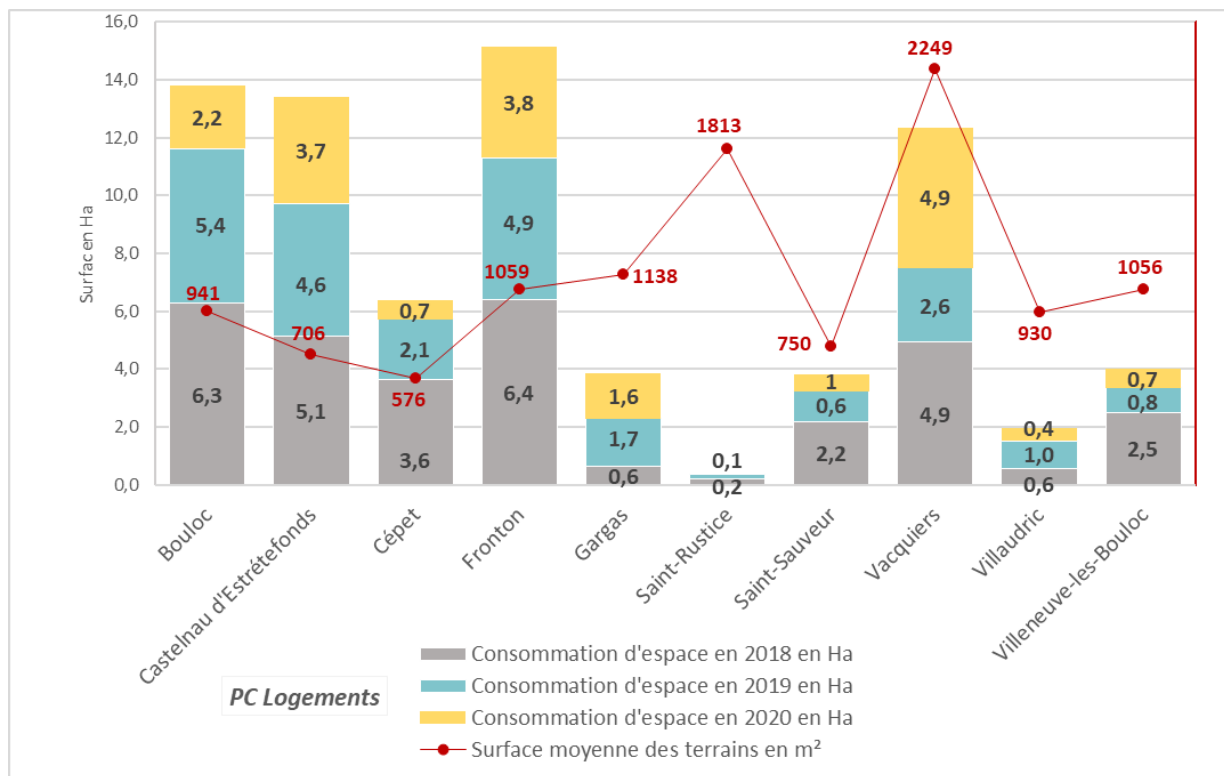
Toutefois, les problématiques liées à la maîtrise du développement urbain et à une gestion durable du foncier s'inscrivent dans les différents PLU des communes. Au-delà du cadre législatif, cela montre une appropriation du territoire en matière de préservation du sol et de maîtrise de l'urbanisation. En ce sens, Les PLU communaux affichent leurs objectifs à travers leur projet politique (PADD) d'une part, par le biais du règlement d'autre part, tout en passant par la constitution d'Opérations d'Aménagement Programmées (OAP). L'ensemble de ces dispositions se positionnent en faveur d'une politique foncière ciblée et à la maîtrise des opérations sur le territoire.

La consommation foncière des logements autorisés, à mi-parcours du PLH*

La consommation foncière touchant les communes du Frontonnais est un sujet prioritaire dans les politiques à l'œuvre. En effet, l'attractivité du territoire, notamment résidentielle, engendre une consommation du sol et les préoccupations autour de cette ressource sont croissantes. Aujourd'hui, les défis à relever veillent à maîtriser le foncier et l'urbanisation principalement due à l'habitat.

Au cours de ces 3 dernières années, ce sont **792 logements qui ont été autorisés sur le territoire** de la Communauté de Communes.

Détail par année de la consommation d'espace à vocation résidentielle et surface moyenne des parcelles des logements autorisés



Source : Pôle aménagement de l'espace - CCF

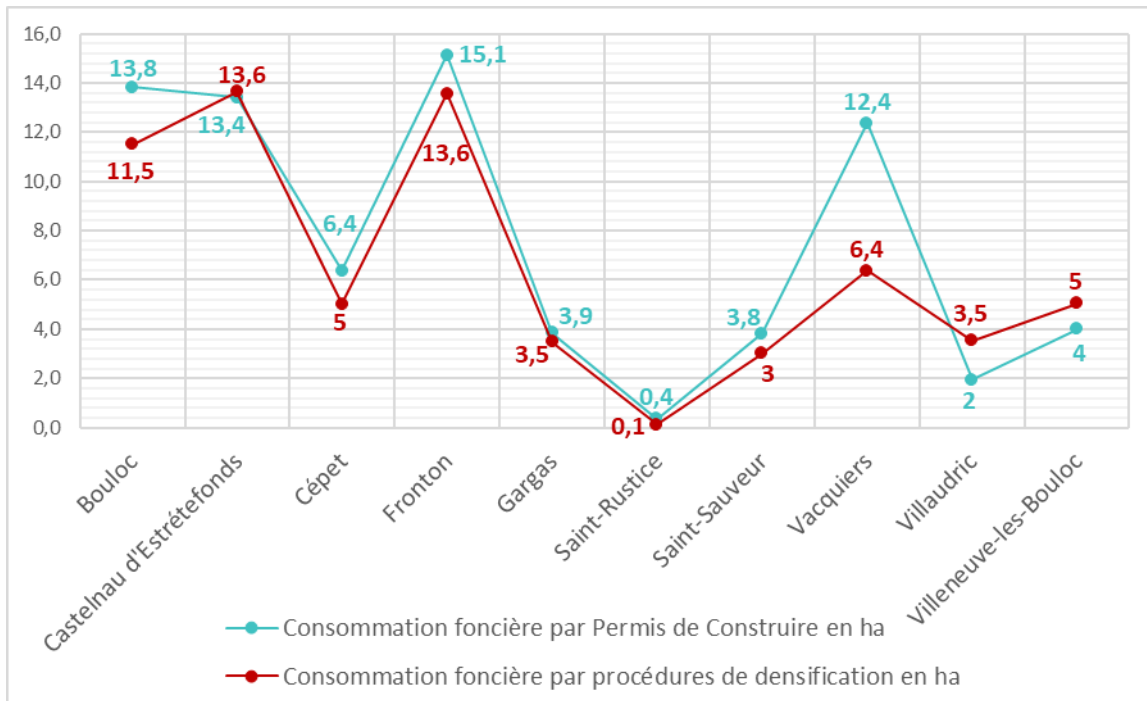
A l'échelle de la Communauté de Communes, en 3 années de mise en œuvre du PLH, ce sont **75,1 Ha qui ont été consommés et attribués à la production de logement**. Les trois polarités sont celles qui ont la consommation foncière la plus importante du territoire (56,3 % de la consommation foncière totale). Celle-ci est de toute évidence liée au volume de logements autorisés sur ces communes puisque, comme nous l'avons vu, 61 % des logements du territoire ont été autorisés sur les communes de Bouloc, Castelnau d'Estrétefonds et Fronton. Vacquiers est la commune qui consomme également le plus d'espace à vocation résidentielle, avec 12,4 Ha en trois années. Cela est principalement dû à la taille moyenne des terrains élevé (2 249m²).

	Consommation d'espace entre 2018 et 2020 en Ha (PC Logements)
Bouloc	13,8
Castelnau d'Estrétefonds	13,4
Cépet	6,4
Fronton	15,1
Gargas	3,9
Saint-Rustice	0,4
Saint-Sauveur	3,8
Vacquiers	12,4
Villaudric	2,0
Villeneuve-les-Bouloc	4,0
CCF	75,1

* Les données sont issues des Permis de Construire en logements délivrés entre 2018 et 2020.

L'analyse de la consommation d'espace à l'échelle des communes comme à celle de la Communauté de Communes du Frontonnais n'est complète qu'en mettant en perspective l'ensemble des permis de logements délivrés avec les procédures favorisant la densification, représentant elles aussi une part importante du potentiel foncier du territoire.

Consommation foncière selon les Permis de Construire et par procédures de densification (DP et PA)



Source : Pôle aménagement de l'espace - CCF

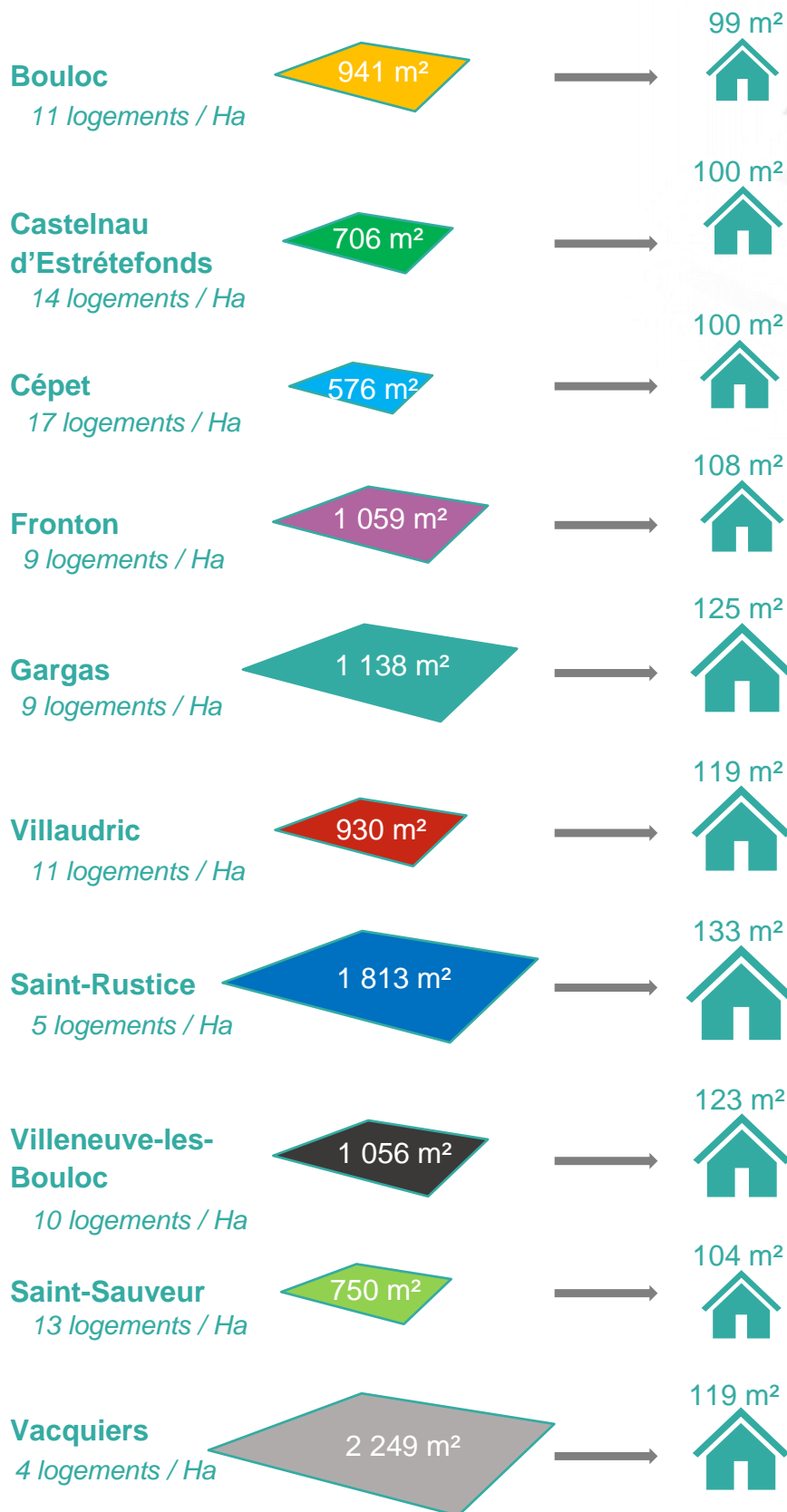
Entre 2018 et 2020, le foncier destiné à l'habitat ayant été mobilisé s'élève à environ 140 Ha.

De manière générale, le foncier mobilisé pour l'habitat relève des permis de construire en logements. Toutefois, la part de la mobilisation foncière dans la perspective d'une densification est, pour certaines communes telles que Villaudric, Villeneuve-lès-Bouloc ou Castelnau d'Estrétefonds supérieure à celle consommée par autorisations en logements. Comparativement à la consommation foncière par les Permis de Construire, les procédures liées à une perspective de densification sont les moins importantes à Vacquiers, commune où l'écart est le plus important. Globalement, l'ensemble des communes reflète une dynamique de mobilisation de foncier en vue d'une densification aussi importante que celle de la construction de logements.

	Total de la consommation foncière à vocation résidentielle entre 2018 et 2020
Bouloc	25,3
Castelnau d'Estrétefonds	27
Cépet	11,4
Fronton	28,7
Gargas	7,4
Saint-Rustice	0,5
Saint-Sauveur	6,8
Vacquiers	18,7
Villaudric	5,5
Villeneuve-les-Bouloc	9
CCF	140,4

Les trois polarités accueillant la majorité des logements sur le territoire, qui eux-mêmes impliquent le foncier, il s'entend donc que la consommation foncière poursuive cette tendance. La commune de Vacquiers en revanche, au regard des autorisations de construction de logements délivrées entre 2018 et 2020 (55 logements), mobilise davantage de foncier. Comme vu précédemment, cela s'explique par la taille plus importante des parcelles (2 249 m² en moyenne).

A l'échelle de la Communauté de Communes et après analyse des autorisations de logements à mi-parcours du PLH (2018-2020), le volume moyen d'une construction est de 105 m² sur une parcelle moyenne de 950 m². La densité est de 11 logements/Ha au sein de la CCF, entre 2018 et 2020.



Surface moyenne des terrains, des logements autorisés et densités de logements autorisés par commune

Selon les communes, la surface moyenne des terrains des logements autorisés est variable. Les parcelles sont les plus grandes à Vacquiers et les plus petites à Cépet.

Les volumes moyens des constructions sont quant à eux généralement autour de 100m², passant de 99m² en moyenne à Bouloc à plus de 130m² à Saint-Rustice.

En termes de densités, les logements/Ha sont les plus importants à Cépet (17 logements/Ha entre 2018 et 2020) et la densité la plus faible est à Vacquiers, avec 4 logements autorisés entre 2018 et 2020 par Hectare.

Note de lecture : A Bouloc, les logements autorisés entre 2018 et 2020 ont un volume moyen de 99 m² et les terrains des logements autorisés mesurent en moyenne 941m².

Types et typologies de logements autorisés à mi-parcours du PLH

Le territoire de la Communauté de Communes du Frontonnais est principalement constitué de logements individuels, dont une grande part de la population en est propriétaire.

A mi-parcours du PLH, la dynamique à l'œuvre de production de logement individuel à l'échelle de la CCF semble identique. En effet, entre 2018 et 2020, ce sont 649 logements individuels qui ont été autorisés, pour 143 logements collectifs. **La part du logement individuel dans les autorisations entre 2018 et 2020 est ainsi de 81,9% pour 18,1 % de logements collectifs.** Cette dynamique s'inscrit dans celle observée lors de l'élaboration du PLH, puisque le diagnostic a révélé une part de logements individuels de 82 % (année 2012).

Entre 2018 et 2020, les logements autorisés sont, pour quatre communes du territoire, exclusivement de type individuel. Pour les autres communes, la part de logements collectifs est hétérogène. En ce qui concerne les trois polarités, il s'agit de Bouloc qui a autorisé le plus de logements collectifs (21,8 % de ses autorisations), Castelnau d'Estrétefonds 18,9 % et Fronton 5,6 %. Par ailleurs, Cépet est la commune où le logement collectif est le plus développé depuis 2018, comptabilisant ainsi 42,3 % des logements autorisés. Les communes de Saint-Sauveur et Vacquiers, quant à elles, ont une part relativement équivalente en termes de logements collectifs autorisés sur leur territoire depuis 2018 (entre 18 et 19 %).

Part des logements autorisés par type dans l'ensemble de la CCF

D'après l'analyse des logements autorisés sur le territoire entre 2018 et 2020, les logements individuels sont principalement situés au sein des trois polarités : Bouloc (18 % des logements individuels autorisés sur le territoire), Castelnau d'Estrétefonds (23,7 %) et Fronton (20,8 %). Elles affirment effectivement leurs rôles d'accueil du territoire et de polarités. Toutefois, en ce qui concerne le logement collectif, il s'agit de Bouloc (22,4% des logements collectifs autorisés sur le territoire), Castelnau d'Estrétefonds (25,2 %) et Cépet (32,9%) qui en accueillent le plus.

	Logement individuel	Logement collectif
Bouloc	18%	22,4%
Castelnau d'Estrétefonds	23,7%	25,2%
Cépet	9,9%	32,9%
Fronton	20,8%	5,6%
Gargas	5,2%	0%
Saint Rustice	0,3%	0%
Saint Sauveur	6,3%	7,0%
Vacquiers	6,9%	7,0%
Villaudric	3,2%	0%
Villeneuve-les-Bouloc	5,9%	0%

Source : Pôle aménagement de l'espace - CCF

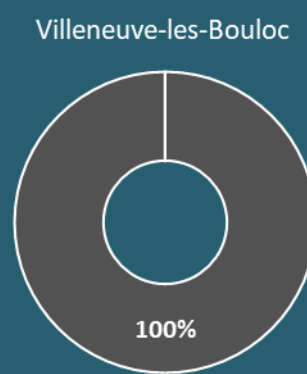
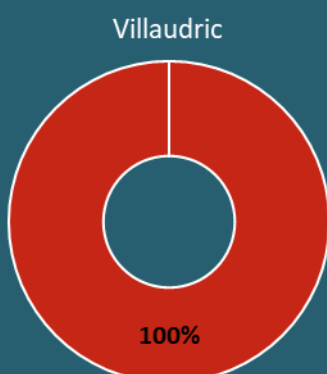
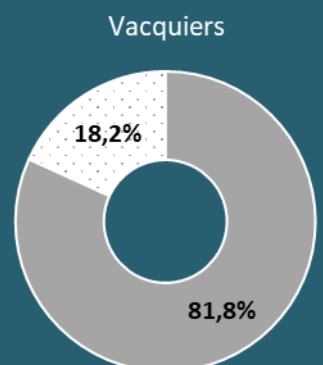
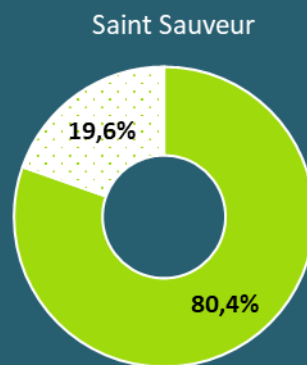
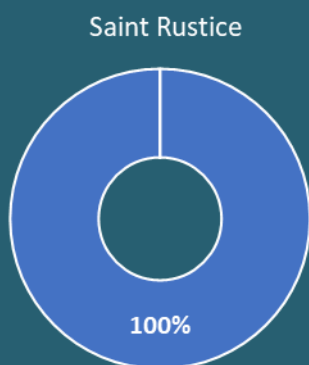
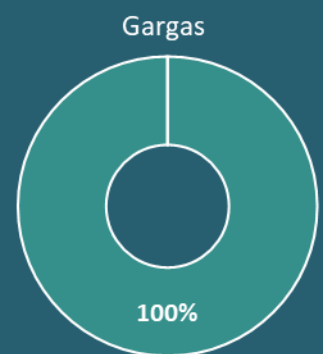
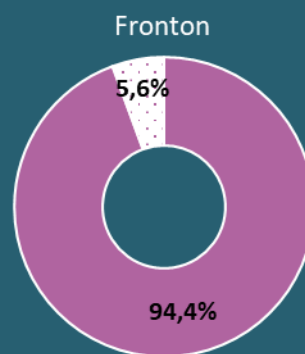
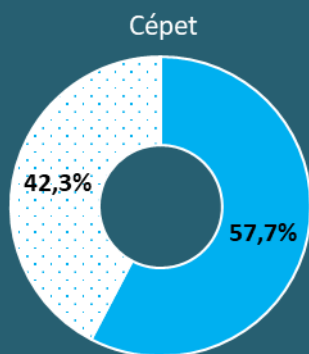
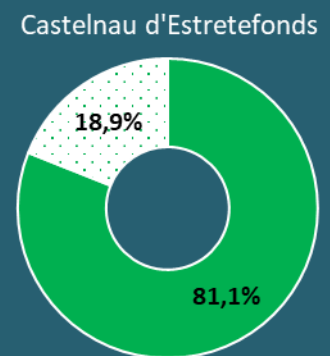
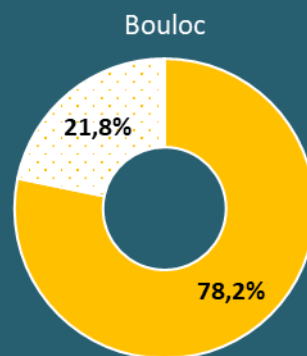
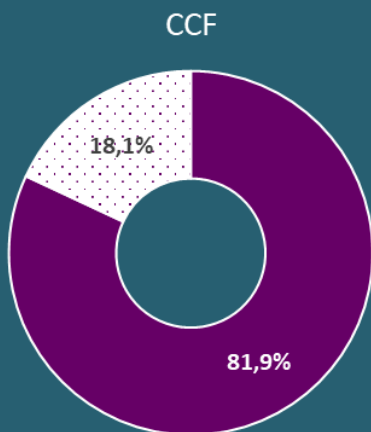




Part de l'individuel et du collectif dans les logements autorisés des communes, entre 2016 et 2020

■ Logement individuel

■ Logement collectif

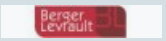


Le nombre de pièces dans les logements va de pair avec le type de logement, individuel ou collectif. En effet, la forte propension à la construction de maisons individuelles engage une typologie plus importante, liée à la taille du logement.

La typologie des logements autorisés entre 2018 et 2020 tendent vers de grandes tailles, en lien étroit avec le type de construction individuelle majoritaire sur le territoire. En effet, la part des logements de 4 pièces représente 44 % des logements autorisés sur le territoire. Cette dynamique est celle observée globalement sur les communes. Seule la commune de Cépet a autorisé en majorité des logements de 3 pièces (près de 29 % des logements autorisés de la commune sont des F3). D'autre part, Vacquiers et Villeneuve-lès-Bouloc sont les deux communes où la part des F5 est majoritaire (respectivement 32,7 % et 47,4 % des logements autorisés des communes).

Les petits logements (type F1), représentant une faible part des autorisations du territoire (2 %), ont fait l'objet de logements autorisés entre 2018 et 2020 dans trois communes du territoire : Bouloc (1,4% des autorisations de la communes), Cépet (11,7 %) et Gargas (2,9 %). A l'inverse, les très grands logements (F6 et plus) sont présents dans les autorisations en logements de la plupart des communes du territoire (hormis Saint-Rustice).

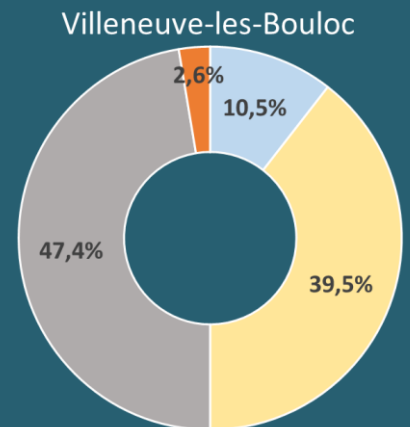
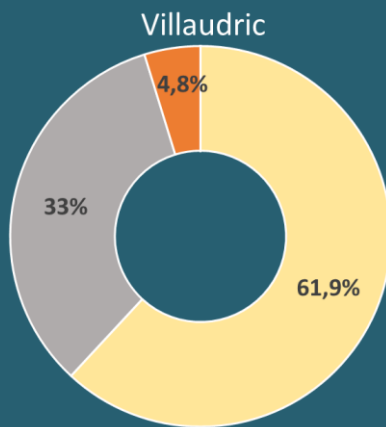
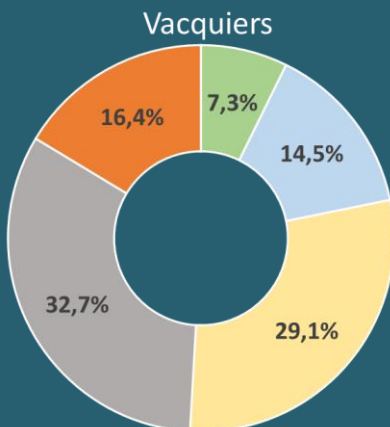
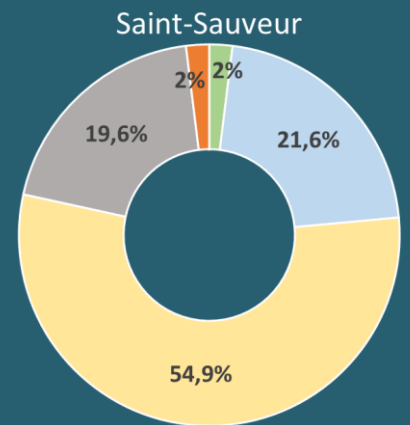
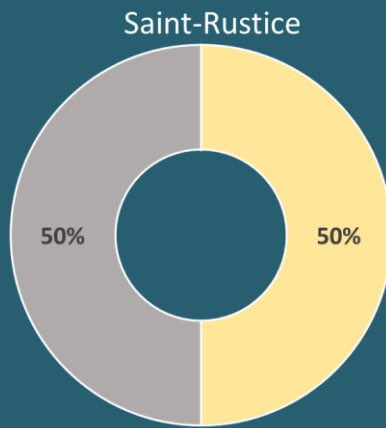
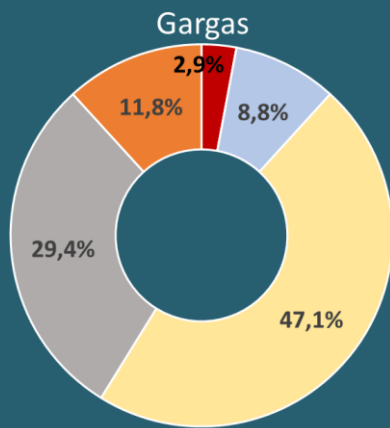
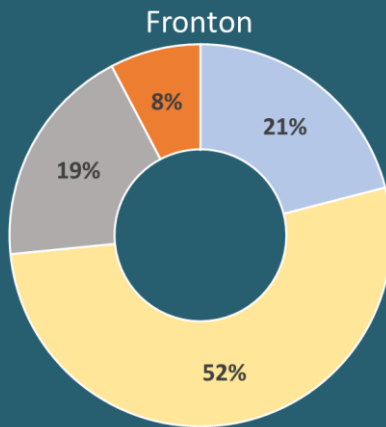
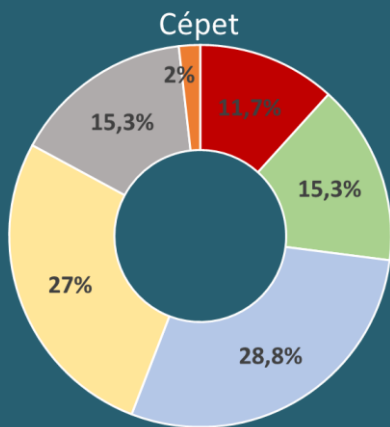
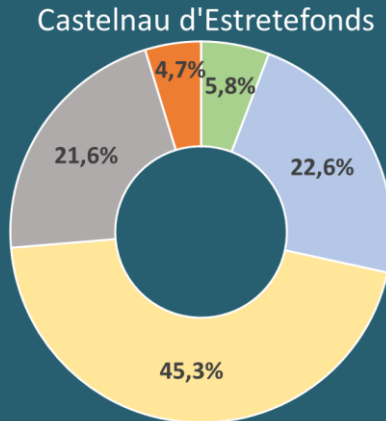
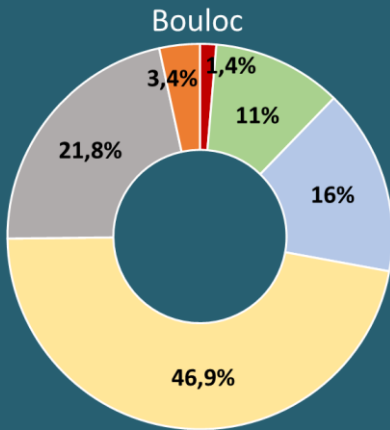
Deux communes du territoire ont eu, entre 2018 et 2020 en logements autorisés, toutes les typologies de logements (du F1 au F6), ce sont Bouloc et Cépet. Les logements autorisés à Saint-Rustice entre 2018 et 2020 sont exclusivement des F4 et F5.



Typologie de logements autorisés par commune entre 2018 et 2020

F1 F2 F3 F4 F5 F6

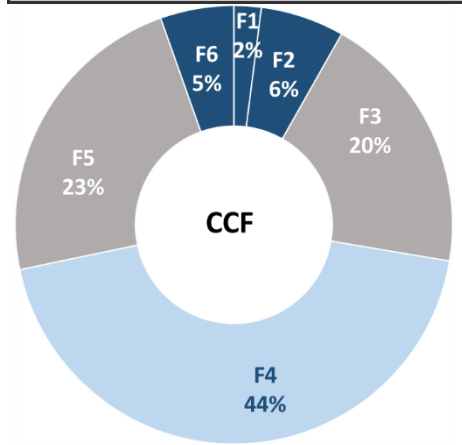
Même si les grands logements restent la typologie placée au premier plan dans les autorisations de ces trois dernières années, les petites habitations de type F1 et F2 ont tendance à se déployer sur certaines communes, comme à Bouloc, Castelnau d'Estrétefonds, Cépet ou encore Vacquiers. Les efforts sont donc à poursuivre afin de répondre aux besoins en petits logements, à destination des jeunes ou encore aux personnes aux faibles ressources.



La taille des logements par commune donne à voir sur la typologie de logements produits à l'échelle de la Communauté de Communes du Frontonnais. Ainsi, sont perceptibles les « contributions » des communes dans la production globale de la CCF.

Clé de lecture : chaque cercle correspond à une typologie de logement, dans lequel chaque commune est représentée par une couleur. Les chiffres associés correspondent à la part communale dans la typologie de logement de la CCF :

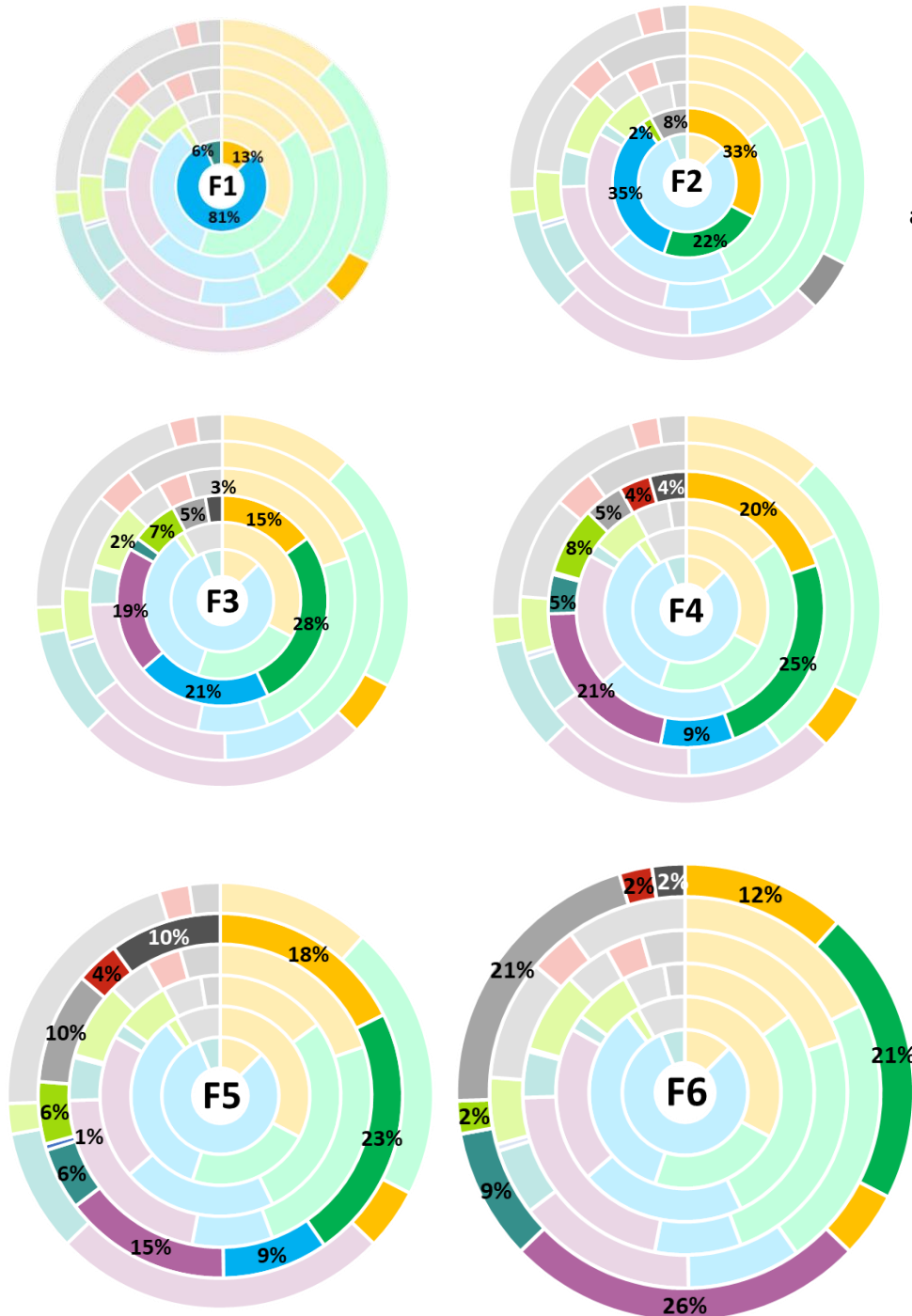
- Bouloc
- Castelnau d'Estrétefonds
- Cépet
- Fronton
- Gargas
- Saint Rustice
- Saint Sauveur
- Vacquiers
- Villaudric
- Villeneuve-les-Bouloc



Source : Pôle aménagement de l'espace - CCF

Part de la production des communes selon la typologie de logements autorisés de la CCF entre 2018 et 2020

La contribution des communes à la typologie de logements de la CCF est variable. En effet, la part de F1 de la CCF de 2 % est principalement due à la production de F1 au sein de Cépet (contribution de 81 %) alors que les logements de 6 pièces ont majoritairement été construits à Fronton (26 %). Globalement, la production de 3 pièces et plus concerne les communes de Castelnau d'Estrétefonds (28 % des F3, 25 % des F4 et 23 % des F5). En ce qui concerne les F2, ce sont Bouloc et Cépet qui contribuent le plus à cette typologie au sein du territoire (respectivement 33 et 35 %).



Action 3 : Développer une offre locative sociale adaptée aux besoins du territoire

Les préoccupations en termes d'offre locative sociale sont issues d'un besoin de la population sur le territoire de la Communauté de Communes du Frontonnais. En effet, lors de l'établissement du diagnostic du PLH, en 2013, près de la moitié de la population avaient des niveaux de ressources permettant d'accéder, en théorie, au locatif social « standard » (Prêt Locatif à Usage Social : PLUS). Aussi, le locatif très social (Prêt Locatif Aidé d'Intégration : PLAI) concernaient 20% des ménages de la CCF. Les ménages éligibles au parc social ne sont évidemment pas tous demandeurs d'un logement social, la plupart se tournant notamment vers le parc locatif privé ou vers l'accession à la propriété. Il était constaté dans le diagnostic du PLH une demande en logement social émanant surtout des ménages modestes. En ce sens, plus de deux tiers des demandeurs de logement social disposaient de ressources correspondant au locatif très social (PLAI). Parmi les demandeurs, 14 d'entre eux se déclaraient sans logement et autant en situation d'hébergement. L'action suivante vise à tenir des objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logement ainsi que veiller à produire une offre cohérente au regard du profil des demandeurs. Ainsi, plusieurs impératifs ont été identifiés dans les orientations du PLH, notamment la poursuite du développement de l'offre locative sociale, au regard de l'évolution du profil des ménages et la faiblesse de l'offre, alors de 5 % des résidences principales en locatif social. L'objectif d'ici 2023 est de produire 394 LLS en 6 ans (64/an). Cela doit faire progresser la part du locatif social à près de 8% des résidences principales. Cette production doit être centrée sur un segment de l'offre particulier (PLUS et PLAI). Ainsi, plus du tiers des logements sociaux financés devront être en PLAI, soit 120 logements en 6 ans, et 62.5% de la production devra correspondre à du PLUS.

Autorisations d'urbanisme en matière de logements locatifs sociaux à mi-parcours du PLH

Au cours des 3 précédentes années de mise en œuvre du PLH, ce sont 90 autorisations qui ont été délivrées pour la construction de logements locatifs sociaux.

Logements locatifs sociaux autorisés, par objectif et par commune en 2018

	Rappel objectifs LLS /an	2018	
		LLS autorisés	% réalisation annuelle
BOULOC	12	0	❌ 0%
CASTELNAU D'ESTRETEFONDS	20	33	❌ 165%
CEPET	3	5	❌ 150%
FRONTON	16	16	✅ 100%
GARGAS	0	0	❌ 0%
SAINT RUSTICE	1	0	❌ 0%
SAINT SAUVEUR	7	8	⚠️ 120%
VACQUIERS	1	0	❌ 0%
VILLAUDRIC	2	0	❌ 0%
VILLENEUVE LES BOULOC	2	0	❌ 0%
TOTAL CCF	64	62	✅ 97%

En 2018, des opérations dans certaines communes ont permis à la Communauté de Communes du Frontonnais d'être sensiblement cohérente avec son objectif de production de logements sociaux (62 autorisés pour un objectif de 64 logements/an). Toutefois, certaines communes n'ont pas proposé d'autorisations d'urbanisme en logement social.

Logements locatifs sociaux autorisés, par objectif et par commune en 2019

	Rappel objectifs LLS /an	2019	
		LLS autorisés	% réalisation annuelle
BOULOC	12	28	233%
CASTELNAU D'ESTRETEFONDS	20	0	0%
CEPET	3	0	0%
FRONTON	16	0	0%
GARGAS	0	0	0%
SAINT RUSTICE	1	0	0%
SAINT SAUVEUR	7	0	0%
VACQUIERS	1	0	0%
VILLAUDRIC	2	0	0%
VILLENEUVE LES BOULOC	2	0	0%
TOTAL CCF	64	28	44%

Source : Pôle aménagement de l'espace - CCF

En 2019, à l'inverse de l'année précédente, les autorisations d'urbanisme en logements sociaux ont considérablement baissé. Dans un objectif de 64 logements/an, la CCF n'a acquis que 44% de son objectif de production pour l'année. Cette baisse pose d'autant plus question qu'une seule commune a participé à la production annuelle globale de logements sociaux, en une seule opération de 36 logements dont 28 logements sociaux et équivalent à plus du double de son objectif annuel.

Logements locatifs sociaux autorisés, par objectif et par commune en 2020

En 2020, aucun logement social n'a fait l'objet d'une autorisation sur le territoire.

Toutefois, la situation d'urgence sanitaire connue en cette année 2020 a globalement fait réduire les autorisations en logements, impactant de fait les autorisations en logement locatif social.

Pour assurer une analyse complète de la question de l'offre en logements sociaux sur le territoire de la Communauté de Communes du Frontonnais, les éléments précédemment énoncés relatifs aux logements sociaux autorisés par les communes et par années sont complétés par une analyse des logements sociaux mis en service entre 2018 et 2020). Effectivement, il y a, entre la délivrance du Permis de Construire (date de la décision de l'autorité compétente) et la livraison des logements sociaux sur le territoire, un décalage important dans le temps, parfois de plusieurs années (temps de la phase chantier, de l'attribution, des formalités administratives...).

Ainsi, pour une exacte analyse de la situation du parc social sur le territoire, les données suivantes sont complétées en pages 45 et 46.

Synthèse des logements sociaux autorisés à mi-parcours selon les objectifs du PLH

	Rappel objectifs PLH / an	Logements sociaux autorisés			Objectifs mi-parcours 2020	Autorisations mi-parcours 2018-2020	Moyenne/an 2018-2020	Réalisation mi-parcours En % 2018-2020	Objectifs 6 ans 2023	Réalisation 6 ans	
		2018	2019	2020						à 2023	
BOULOC	12	0	28	0	36	28	9	78%	72	39%	
CASTELNAU D'ESTRETEFONDS	20	33	0	0	60	33	11	55%	120	28%	
CEPET	3	5	0	0	9	5	2	56%	18	28%	
FRONTON	16	16	0	0	48	16	5	33%	96	17%	
GARGAS	0	0	0	0	0	0	0		0	0%	
SAINTE RUSTICE	1	0	0	0	3	0	0	0%	6	0%	
SAINTE SAUVEUR	7	8	0	0	21	8	3	38%	42	19%	
VACQUIERS	1	0	0	0	3	0	0	0%	6	0%	
VILLAUDRIC	2	0	0	0	6	0	0	0%	12	0%	
VILLENEUVE LES BOULOC	2	0	0	0	6	0	0	0%	12	0%	
TOTAL CCF	64	62	28	0	192	90	30	47%	384	23%	

Source : Pôle aménagement de l'espace - CCF

Le PLH, dans son principe de répartition et selon le scénario de développement choisi par les élus, a comme ambition de porter la production de logements sociaux à hauteur de **21 % de la production des trois polarités** (Bouloc, Castelnau d'Estrétefonds et Fronton) et de **28 % de la production des 7 autres communes** du territoire. Le tableau précédent reflète la production par commune de logements sociaux selon les 3 années de mise en œuvre du PLH. Il est également important de suivre la production selon la hiérarchie urbaine entre les 3 polarités et les 7 autres communes du territoire

Part des logements sociaux autorisés sur l'ensemble des logements autorisés des 3 polarités entre 2018 et 2020

	Objectif PLH		Logements sociaux autorisés à mi-parcours		
Bouloc Castelnau d'Estrétefonds Fronton	21% de la production des trois polarités	48 logements /an	77	16%	25,6 logements /an

Dans l'objectif de rassembler 21 % de logements sociaux parmi les logements autorisés des 3 polarités du territoire, 48 logements / sociaux par an doivent ainsi voir le jour selon le PLH. Or, environ 25 logements sociaux ont été autorisés en moyenne entre 2018 et 2020, représentant ainsi 16 % de la production des trois polarités. L'année 2020 n'ayant fait état d'aucune autorisation en ce sens, le scénario de développement devra pouvoir trouver sa traduction dans les opérations à venir. Toutefois, il est à noter que, malgré un objectif partiellement atteint, ce sont les 3 polarités qui captent le plus les logements sociaux sur le territoire.

Part des logements sociaux autorisés sur l'ensemble des logements autorisés des 7 autres communes entre 2018 et 2020

	Objectif PLH		Logements sociaux autorisés à mi-parcours		
Cépet Saint Rustice Saint Sauveur Vacquiers Villaudric Villeneuve-les-Bouloc	18% de la production des 7 communes	16 logements / an	13	4%	4,3 logements / an

Les 7 autres communes de la CC du Frontonnais doivent permettre d'accueillir des logements sociaux, à hauteur de 18 % de leur production. A ce jour, les 7 communes du territoire ne représentant pas des polarités ont délivré des autorisations de logements sociaux à hauteur de 4 %. Cela correspond à environ 4 logements par an et donc en deçà de l'objectif de 16 logements par an inscrit dans le PLH.

Situation et caractéristiques du parc social au sein de la Communauté de Communes du Frontonnais, au 1^{er} janvier 2020 (propriété des bailleurs sociaux, selon la donnée RPLS)

Nombre de logements locatifs sociaux par commune

Communes	Ensemble du parc locatif
BOULOC	156
CASTELNAU D'ESTRETEFONDS	153
CEPET	25
FRONTON	152
SAINT-SAUVEUR	43
VILLAUDRIC	48
VILLENEUVE-LES-BOULOC	21
CCF	598

Presque 600 logements sociaux sont implantés sur le territoire en 2020, dont la majeure partie (77%) sur les trois polarités du territoire, Bouloc, Castelnau-d'Estrétefonds et Fronton, qui participent à hauteur de 26 % pour Bouloc et Castelnau d'Estrétefonds et 25% pour Fronton du parc social de la CCF.

A ce jour, 97 % du parc social est loué. La partie restante est due à la vacance des locaux et considérés vides.

Part des logements locatifs sociaux dans les résidences principales des communes

Communes	Part des logements locatifs sociaux dans les résidences principales des communes
BOULOC	8.6%
CASTELNAU D'ESTRETEFONDS	6.1%
CEPET	3.7%
FRONTON	6.2%
SAINT-SAUVEUR	6.2%
VILLAUDRIC	8.1%
VILLENEUVE-LES-BOULOC	8.1%
CCF	5.8%

Source : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

Pour rappel, la part de logements locatifs sociaux a été identifiée sur le territoire de la Communauté de Communes du Frontonnais à hauteur de **5.3 % en 2015**. En 2020, ces logements occupent **5.8 % du parc** de résidences principales du territoire. Bouloc, Villaudric et Villeneuve-lès-Bouloc se distinguent avec un parc social supérieur à 8 %. **L'objectif visé est de 8 % à l'échelle de la CCF**, à l'échéance de la mise en œuvre du PLH, en 2023. Les efforts sont donc à poursuivre pour répondre aux besoins des ménages et développer des logements en adéquation avec les demandes.

Mises en service des logements sociaux au 1^{er} janvier de l'année suivante (N+1)

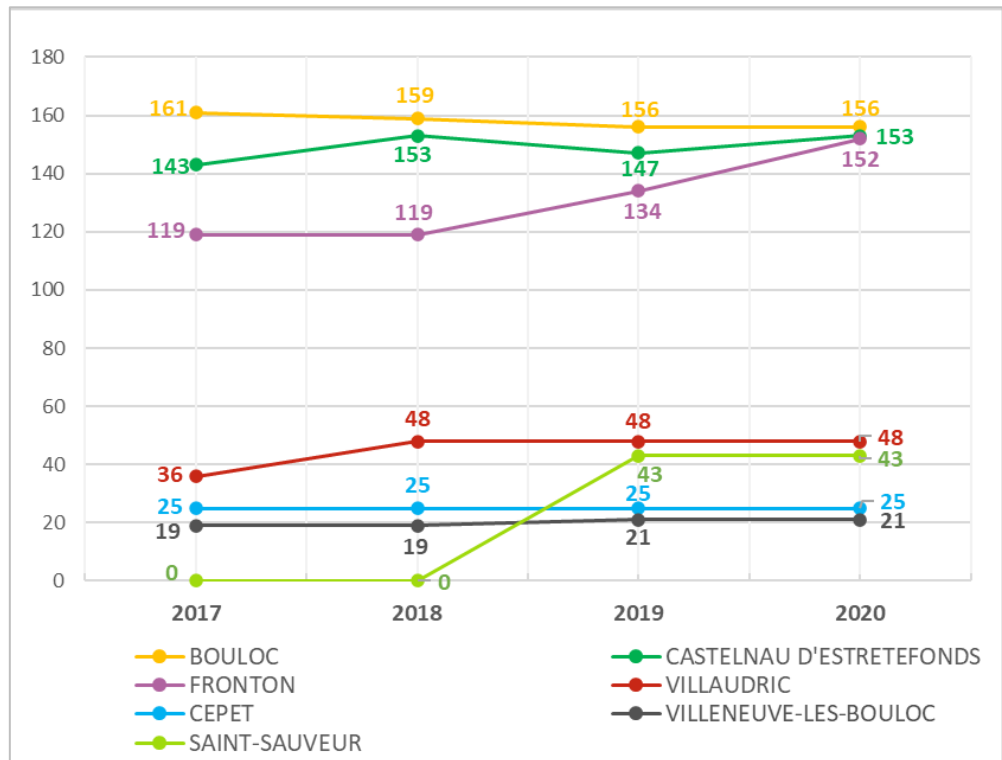
	2018	2019	2020	2021
BOULOC	0	0	0	0
CASTELNAU D'ESTRETEFONDS	13	0	7	7
CEPET	0	0	0	0
FRONTON	0	15	18	17
SAINT-SAUVEUR	0	43	0	0
VILLAUDRIC	12	0	0	0
VILLENEUVE-LES-BOULOC	0	2	0	0
CC du Frontonnais	25	60	25	24

En complément des logements sociaux autorisés depuis l'adoption du PLH par les communes, les mises en services reflètent la livraison de logements locatifs sociaux sur le territoire. Celles-ci représentent donc, en quatre années, 134 logements sociaux (25 en 2017, 60 en 2018 et 25 en 2019 et 24 en 2020).

Evolution du nombre de logements sociaux par années à mi-parcours du PLH

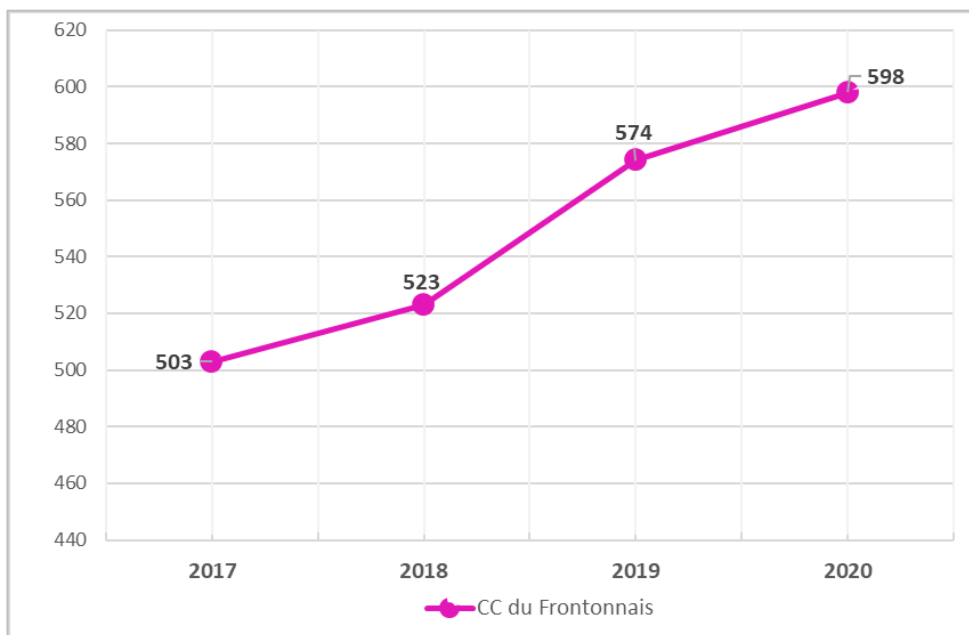
Le nombre de logements sociaux distingue les trois polarités du territoire, relativement aux 7 autres communes constituant la Communauté de Communes.

Effectivement, le parc social des polarités en 2020 oscille entre 152 et 156 logements, alors que les autres communes ont un nombre de logements sociaux allant de 21 à 48. En termes de rythme de production annuelle et d'évolution depuis l'approbation du PLH, on observe une légère baisse



Source : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

pour Bouloc et Castelnaud d'Estrétefonds en 2019. Cette diminution représente les ventes de ces logements sociaux : 3 ventes à Bouloc dont 1 à l'occupant et 6 ventes à Castelnaud d'Estrétefonds dont 3 aux occupants. La commune de Saint-Sauveur, qui ne disposait d'aucun logement social avant 2018 a vu un bond de production au 1^{er} janvier 2019, avec 43 logements mis en service. Les courbes marquent une tendance générale à la production de logements sociaux depuis ces dernières années pour certaines communes, en particulier la commune de Fronton qui a mis en service 18 logements sociaux en une année (2019-2020) alors que d'autres ne recensent pas de mises en service récentes, comme Cépet ou Villaudric (respectivement 25 et 48 logements sociaux), où les courbes demeurent constantes.



Source : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

A l'échelle de la Communauté de Communes, la production de logements sociaux est en constante augmentation, avec 75 LLS mis en service depuis 2018. Depuis l'année d'approbation du PLH, en 2018, le taux de croissance annuel moyen pour les logements sociaux est de l'ordre de 4.5 %.

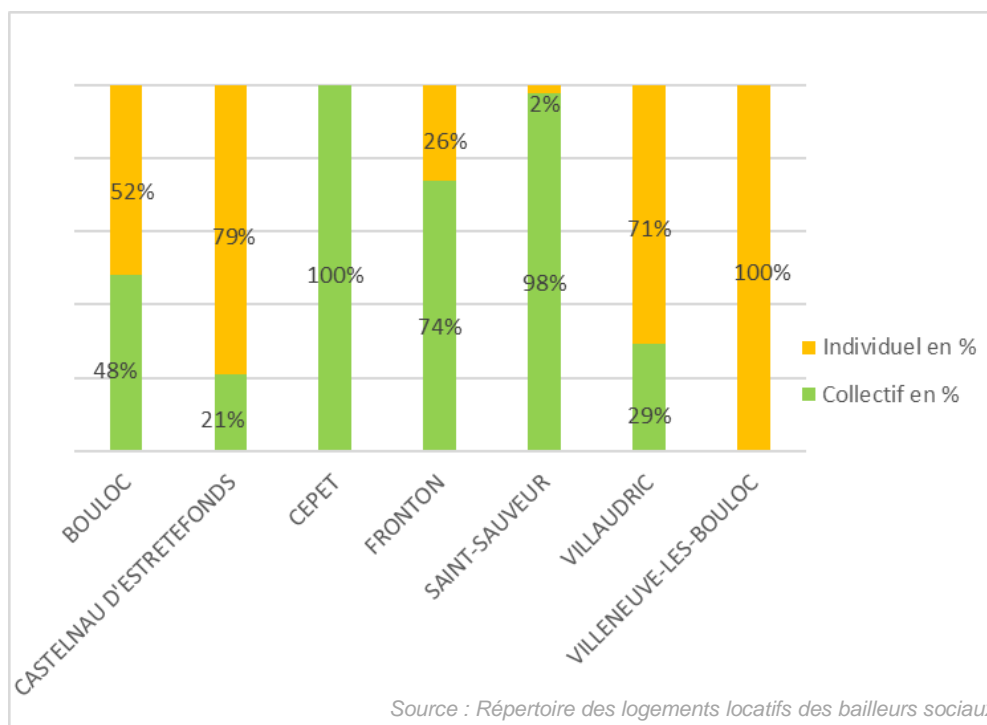
En 2020, la Communauté de Communes dénombre environ 600 logements locatifs sociaux, soit 5.8% du parc de résidences principales.

Part des logements collectifs et individuels dans les logements locatifs sociaux en 2020



Au sein de la Communauté de Communes du Frontonnais, en 2020, les logements sociaux individuels et collectifs sont représentés à hauteur similaire (respectivement 303 et 295 logements).

En effet, les LLS individuels représentent une part de 51 % des résidences principales, les collectifs quant à eux représentent 49 % du parc.



Toutefois, cette répartition à peu près égale pour la Communauté de Communes ne reflète pas les dynamiques de production par type des communes. En effet, les communes ont des productions en individuel et en collectif en termes de logements sociaux dans différentes proportions.

Alors que Bouloc entretient l'équilibre entre individuel et collectif (respectivement 52 et 48 %), Castelnaud d'Estrétefonds dispose de plus de logements locatifs sociaux en individuel (79 % de sa production) qu'en collectif (21%), de la même manière que Villaudric, qui offre 71 % logements sociaux en individuel et 29% en collectif.

Fronton dispose quant à elle de plus de logements locatifs sociaux en collectif (74%) qu'en individuel (26%).

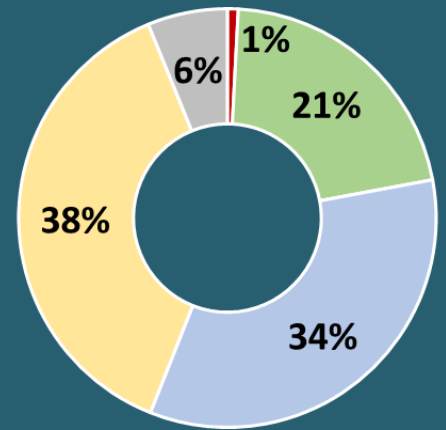
Cépet et Villeneuve-lès-Bouloc disposent d'un type de logements sociaux inverses. Effectivement, Cépet ne dispose que de logements sociaux en collectif, alors que Villeneuve-lès-Bouloc dispose d'un parc social exclusivement constitué de logements individuels.



Typologie des logements sociaux de la Communauté de Communes du Frontonnais et par commune en 2020

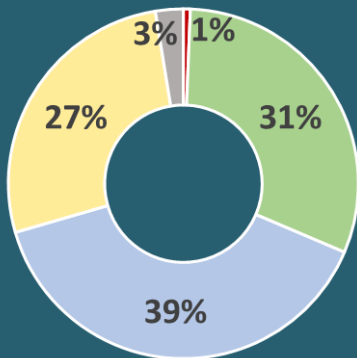
Le parc social est composé majoritairement de logements de 3 et 4 pièces. Respectivement, cette typologie rassemble 34 et 38% du parc de la Communauté de Communes. L'offre en F2 est moins développée (21%) mais plus importante qu'en 2015, où la part de 2 pièces représentait 19.2 % du parc.

Plus en détail dans les communes, la part des F3 et F4 sont également majoritaires. Seules les communes représentant des polarités ont produit des logements sociaux de petite taille, à savoir des F1, à hauteur de 1 ou 2%. La commune de Cépet est la seule à ne pas avoir de logement social de 5 pièces, et Villeneuve-lès-Bouloc ne dispose d'aucun F2.

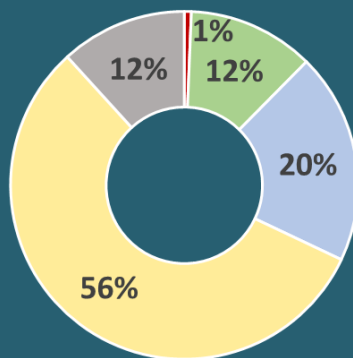


■ F1 ■ F2 ■ F3 ■ F4 ■ F5 et plus

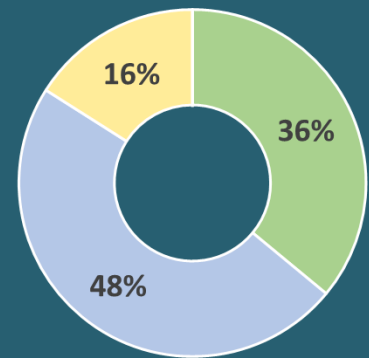
Bouloc



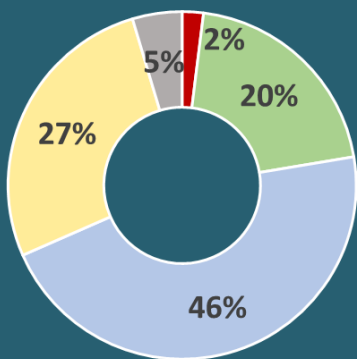
Castelnau d'Estrétefonds



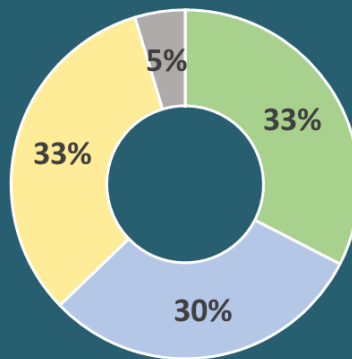
Cépet



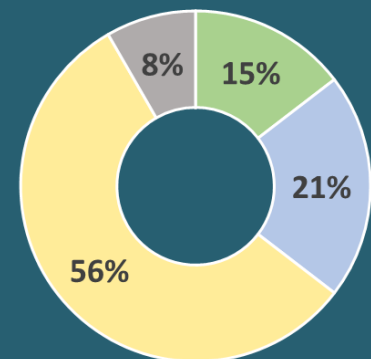
Fronton



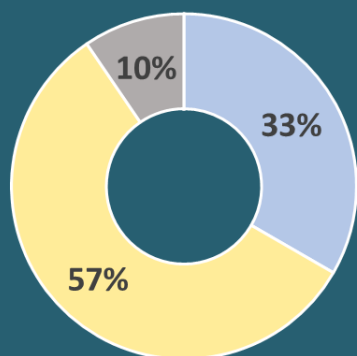
Saint-Sauveur



Villaudric



Villeneuve-lès-Bouloc



Même si la part des 4 pièces reste prédominante, la part des F3 est également importante. Un effort sur les logements plus petits est à relever. La diversification de l'offre et la réponse aux besoins étant un objectif majeur dans la politique sociale de l'habitat, il semble important de mener une réflexion autour de la production de logements de petites tailles (F1 et F2), notamment pour répondre aux besoins des habitants du territoire.

D'autre part, le parc social de la Communauté de Communes du Frontonnais connaît un taux de vacance de 1,52%, avec une proportion faible de vacance supérieure à 3 mois (0,17 %). L'essentiel des communes ont un parc social occupé, avec très peu de vacance. Le taux de vacance du parc social est le plus important à Cépet (4,17%) et nul dans plusieurs communes (Fronton, Villaudric et Villeneuve-lès-Bouloc).

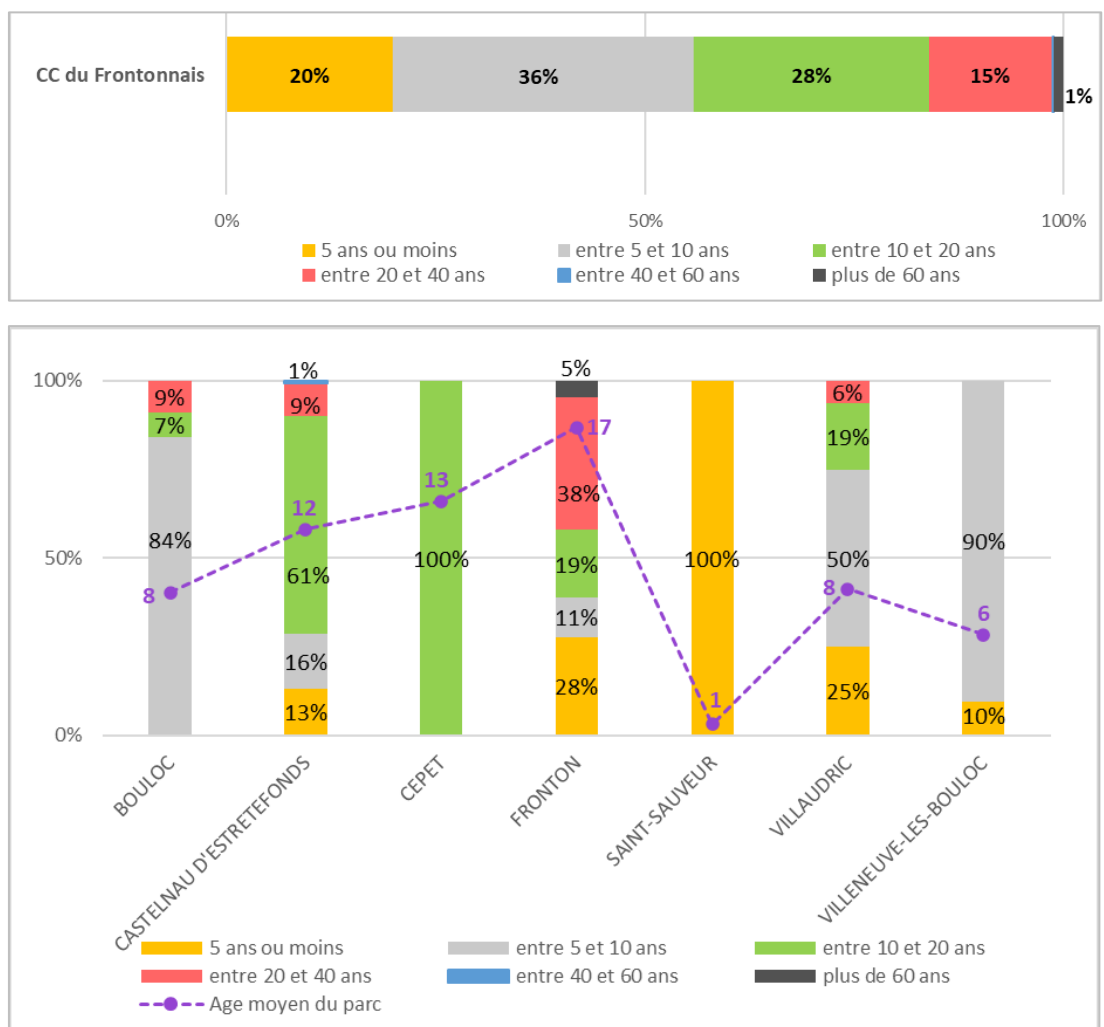
Ce faible taux de vacance à l'échelle intercommunale lié à la durée selon laquelle les logements restent inoccupés montrent le roulement efficient dont disposent les logements sociaux et la pression de la demande qui s'exerce sur les objectifs à couvrir en matière de développement du locatif social.

Le taux de mobilité, ou taux de rotation, correspond aux emménagements d'une année sur l'autre, ramenés au nombre logements sociaux sur le marché. Il témoigne de l'activité du marché du logement. Un faible taux va témoigner d'une forte tension du marché, souvent accompagné d'une faible vacance. Un fort taux de mobilité quant à lui traduit un marché détendu, sur lequel les personnes ont le choix de parcours résidentiel. Le taux de mobilité au sein de la Communauté de Communes du Frontonnais est en moyenne de 14,7 %.

Ancienneté et âge moyen du parc social en 2020

En moyenne, le parc social de la CCF a 11 ans. L'ancienneté la plus importante des logements sociaux est à Fronton, avec un parc de près de 20 ans. A l'inverse, c'est à Saint-Sauveur que les logements sociaux sont les plus récents, avec un âge moyen de 1 année, où en effet un projet a permis la mise en service de 43 logements sociaux en 2019.

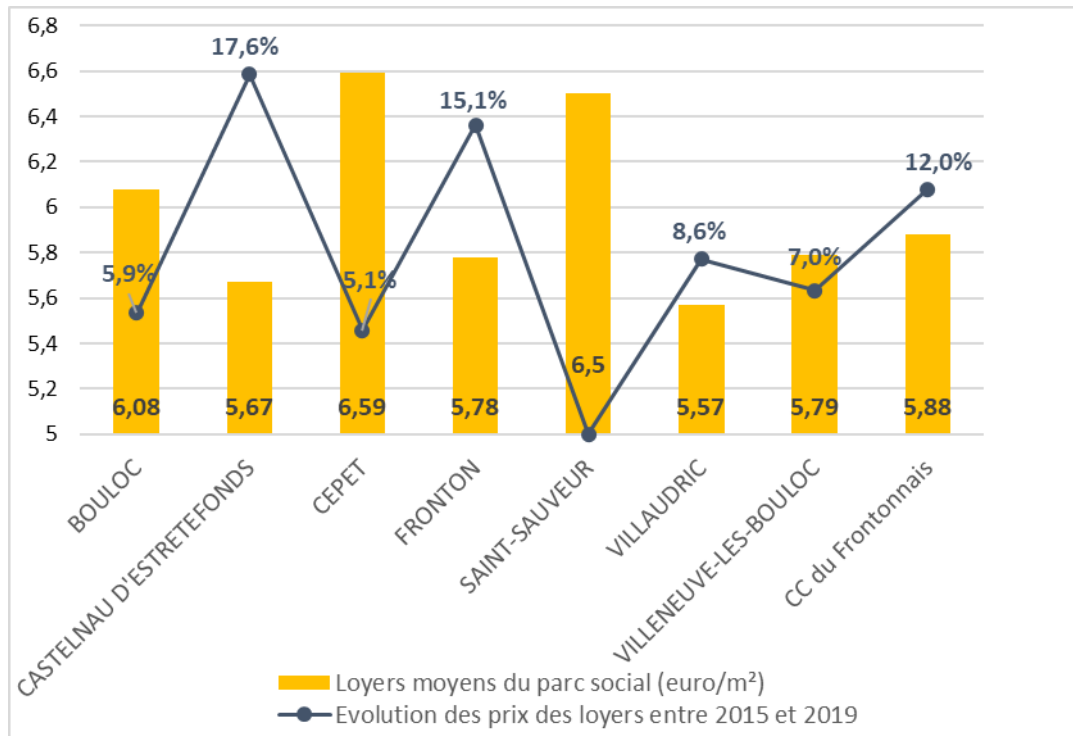
La totalité du parc social de Saint-Sauveur a donc été construit au cours de ces 5 dernières années.



Source : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

Le parc récent est également situé majoritairement à Villeneuve-lès-Bouloc, avec 10 % des logements construits au cours de 5 dernières années et 90 % entre 5 et 10 ans. La part de logements sociaux de 5 à 10 ans est également la plus élevée à Bouloc (84 % du parc). Aussi, la part de logements sociaux entre 20 et 40 ans est la plus importante à Fronton, à hauteur de 38 % du parc de la commune. Les communes ayant un parc social jeune implanté sur leurs territoires témoignent d'un développement récent d'offre locative sociale, à la recherche d'une adaptation aux besoins des habitants (une prise de conscience des besoins liés à l'évolution des familles) mais également un intérêt récent des bailleurs sociaux, qui n'avaient, jusque-là, pas mené d'opérations sur certains territoires.

Loyers moyens en euro/m² et évolution du prix des loyers entre 2015 et 2020



Source : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

Le loyer moyen du parc social est de 5,88 euros/m² pour la Communauté de Communes du Frontonnais. (Ce qui équivaut à dire qu'un logement social de 80 m² dans la CCF coûte en moyenne au locataire 470 euros/mois). Ce prix moyen est variable selon les communes et plus élevé à Cépet (6,59 euros/m²), Saint-Sauveur (6,5 euros/m²) et Bouloc (6 euros/m²). Les loyers de logements sociaux sont les moins onéreux à Villaudric et Castelnaud d'Estrétefonds. D'autre part, l'évolution des prix moyens des loyers dans le parc social a augmenté. En effet, entre 2015 (année du diagnostic du PLH) et 2020, cette augmentation est de l'ordre de + 12 % à l'échelle de la CCF, et, pour certaines communes, de plus de +15 % en 5 ans.

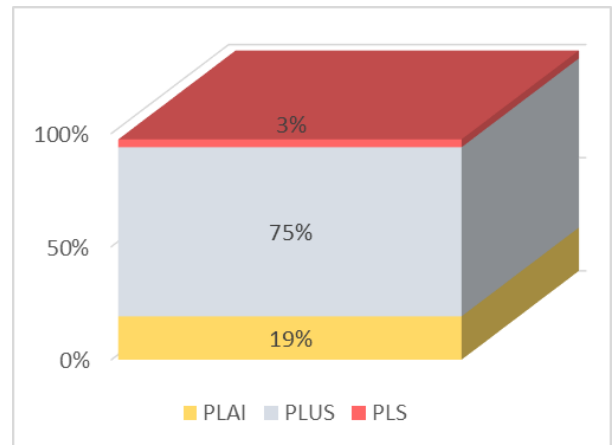
Les logements sociaux disposent de grands segments de l'offre, à destination de ménages dont les ressources sont variables en fonction des produits-logements proposés. En cela, se distingue :

- Le « locatif très social », correspondant au PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration). Le PLAI est réservé aux personnes en situation de grande précarité, cumulant des difficultés sociales et économiques. Ce sont des ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds HLM et les loyers sont compris entre 4.56 et 5.97 euros/m² selon les régions. (Exemple : pour un logement de 80m², le loyer varie entre 365 et 478 euros).
- Le « locatif social standard », soit le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social). Le PLUS équivaut aux HLM traditionnelles. Les loyers sont compris entre 5.14 et 6.70 euros/m² selon les zones. Plus de 80 % des logements sociaux sont régis par ce plafond de loyer et de ressources (100 % des plafonds HLM). (Exemple : pour un logement de 80m², le loyer varie entre 411 et 536 euros).
- Le locatif intermédiaire, autrement dit le PLS (Prêt Locatif Social). Le PLS finance des logements situés en priorité dans les zones où le marché est le plus tendu. Il correspond aux ménages dont les ressources sont supérieures aux plafonds HLM (130 %) et les loyers sont compris entre 7.71 et 13.07 euros/m². (Exemple : pour un logement de 80m², le loyer varie entre 617 et 1045 euros).

Nombre de logements sociaux par type de financement

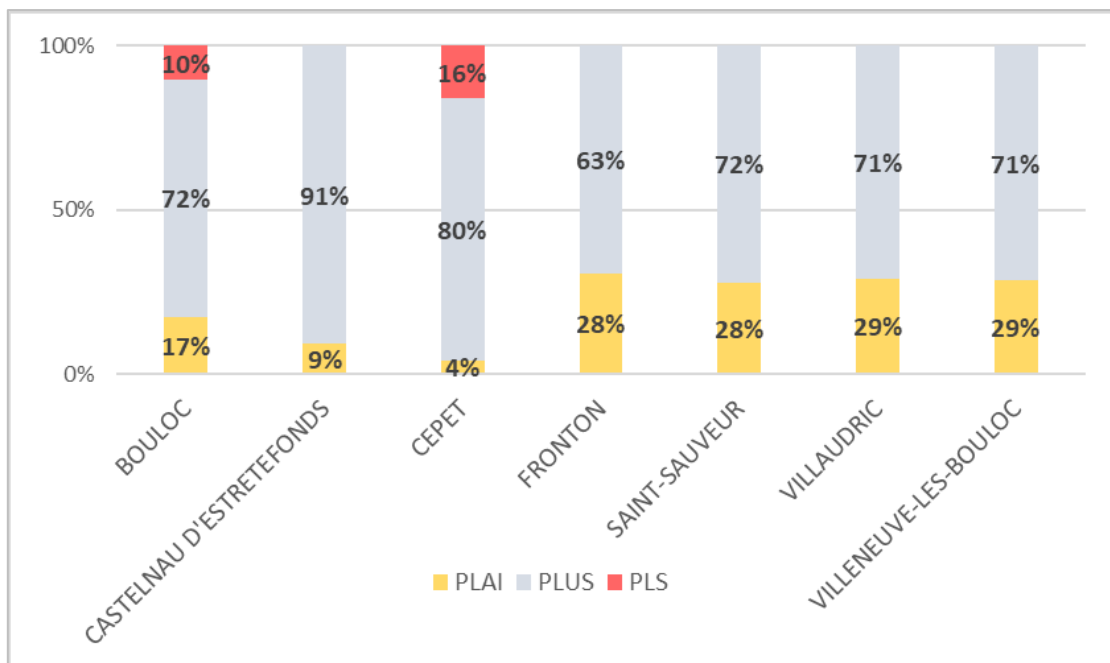
Au sein de la Communauté de Communes, ce sont 75 % des logements sociaux qui sont financés en Prêt Locatif à usage Social (PLUS). Moins de 20 % sont des Prêts locatifs Aidés d'Intégration (PLAI) et seulement 3 % des Prêts Locatifs Sociaux (PLS).

Ces données témoignent d'une production axée sur le développement de logements sociaux « traditionnels », destinés à une population dont les ressources correspondent à 100 % des plafonds HLM.



Source : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

Part des logements selon leur type de financement, par commune en 2020



Source : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

La répartition par commune des logements sociaux selon leur financement est relativement semblable à l'ensemble du territoire, à savoir une majorité du parc social financé en locatif social standard (PLUS). La part de locatif très social (PLAI) varie de 4 % à Cépet à environ 30 % dans plusieurs communes (Fronton, Saint-Sauveur, Villaudric et Villeneuve-lès-Bouloc). Seules 2 communes proposent des logements sociaux intermédiaires (PLS), dont à Cépet, où le marché est le plus tendu (classement B1).

Action 4 : Renforcer la production en accession à prix maîtrisés à destination des primo-accédants

Les objectifs de renforcement de la part de la production en accession à prix maîtrisés doivent tendre vers 30 % de l'offre produite et réaliser des opérations en Prêt Social Location-Accession (PSLA). Le but recherché est d'accompagner les ménages dans leur projet d'accession.

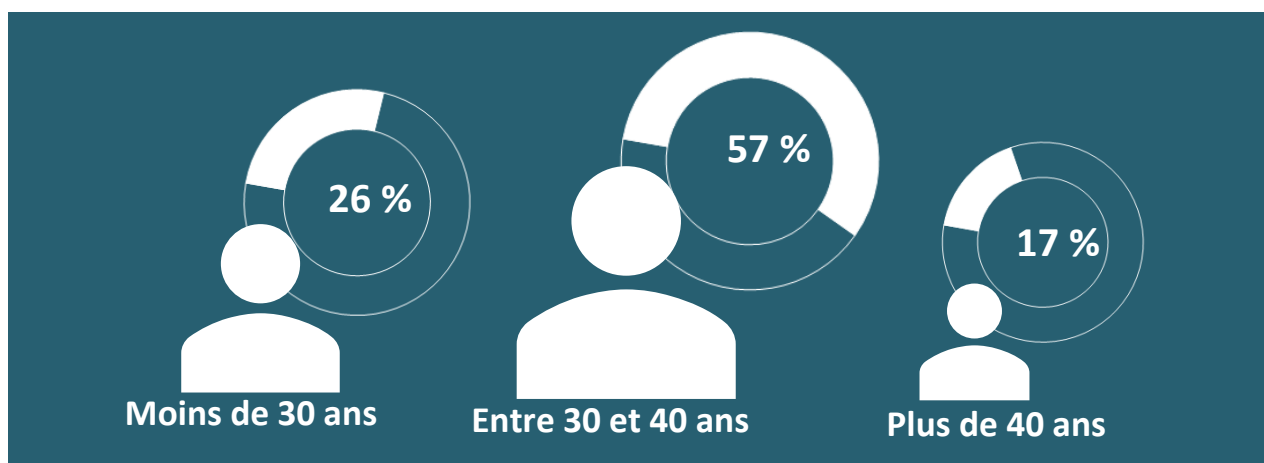
Les prêts à Taux Zéro (PTZ) et le Prêt Social Location-Accession (PSLA) participent d'un effort sur l'accession maîtrisée. Le PSLA, considéré comme de l'accession sociale, est proposé et réglementé par les bailleurs sociaux, alors que les PTZ, identifiés comme de l'accession abordable, peut s'appuyer sur le marché libre (accession sans aide particulière, investissement locatif).

Ces aides sont soumises à des conditions de revenus et selon la localisation du futur logement (classement par zone des communes). En effet, dans le cadre d'un Prêt à Taux Zéro, plus la zone où est situé le logement est tendue, plus les plafonds de ressources et le montant du prêt pour en bénéficier sont élevés. Quant au Prêt Social Location-Accession, le mécanisme permet à des ménages aux ressources modestes sans apport personnel d'acquiescer le logement qu'ils occupent avec un statut de locataire. Les opérations réalisées dans ce cadre sont contractualisées avec l'organisme HLM. Dans un premier temps, l'opération est financée par un opérateur HLM (comme dans le cas d'une opération locative classique) et le ménage qui occupe le logement acquitte une redevance (appelée indemnité d'occupation), qui représente la part acquisitive. Le ménage peut ensuite opter pour le statut d'accédant et lever les dispositions de cette phase locative. Le prix de cession du logement est alors proposé à l'occupant, selon les termes du contrat. Le PSLA peut se cumuler, dans certains cas, avec le PTZ.

La dynamique des Prêts à Taux Zéro (PTZ) et Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) sur le territoire de la Communauté de Communes du Frontonnais

Pour rappel, d'après le diagnostic du PLH, 38 ménages avaient mobilisé le PTZ en moyenne entre 2012 et 2014. **En 2019, ce sont 47 PTZ qui ont été accordés.** La dynamique va donc vers une évolution positive du nombre de primo-accédants sur le territoire (+24 % de PTZ sur le territoire en 2019 par rapport à 2014, soit en 5 années).

Tranches d'âge des emprunteurs

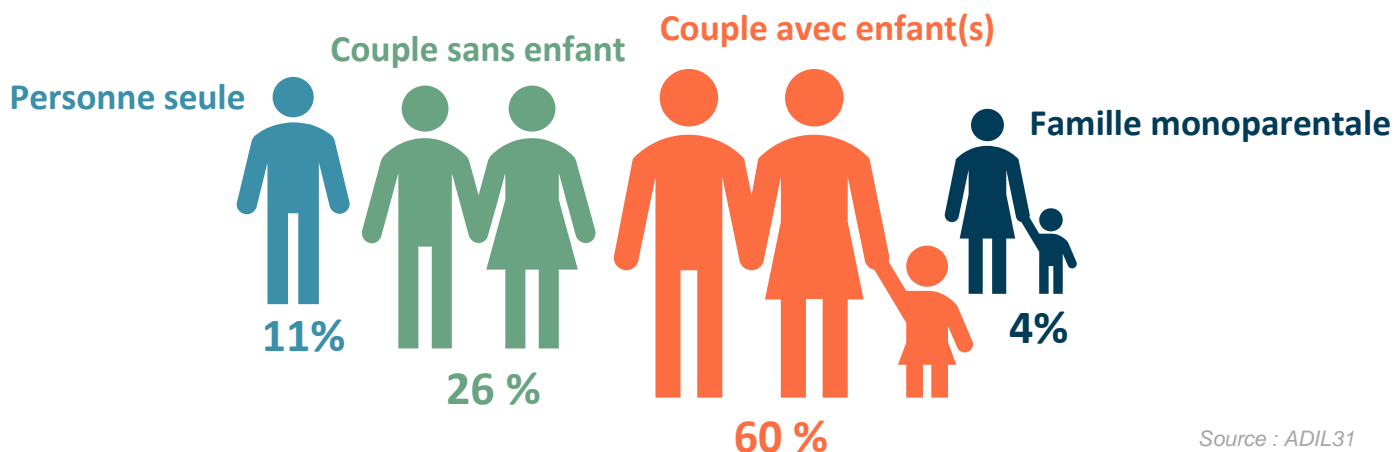


Source : ADIL31

Plus de la moitié des emprunteurs bénéficiaires du PTZ ont entre 30 et 40 ans. Il est à noter qu'au sein de cette tranche d'âge, 67 % des emprunteurs mobilisant le PTZ ont entre 30 et 35 ans.

La deuxième tranche d'âge mobilisant le PTZ rassemble les personnes qui ont moins de 30 ans, avec une représentation de 26 % des PTZ octroyés à ces ménages en 2019. Parmi eux, 17 % ont moins de 20 ans.

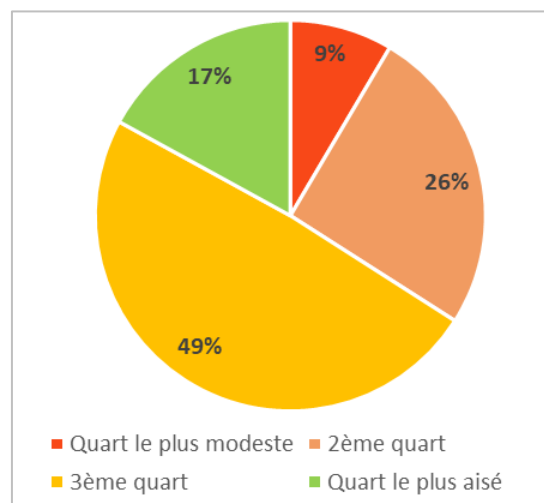
Composition des ménages emprunteurs



Sur les 47 ménages bénéficiant d'un Prêt à taux Zéro sur le territoire, la majorité sont des couples avec enfant(s), soit une part de 60%. Parmi eux, 30 % ont un seul enfant. Les couples sans enfant occupent le deuxième rang, avec 26 % des PTZ. Les personnes seules quant à elles et également les familles monoparentales sont peu représentées dans les bénéficiaires de PTZ. Les couples avec enfants sont donc la principale cible et les plus demandeurs d'acquisition d'un bien.

Revenus annuels des ménages bénéficiant du PTZ

Au regard notamment de la composition du ménage, le niveau de vie des emprunteurs est variable. En effet, les revenus annuels des ménages sont parfois élevés mais ces mêmes ménages peuvent être composés de familles avec plusieurs enfants, ce qui réduit les capacités financières. Ainsi, dans ces données, un ménage peut avoir un revenu annuel élevé mais être composé de 5 personnes, ce qui augmente sa précarité. A contrario, un ménage d'une personne seule avec un revenu moyen va être placé dans une des tranches des ménages les plus aisés. Pour refléter la réalité, les données des revenus annuels sont donc mises en perspective avec la composition des ménages. Cette méthode permet d'identifier différentes tranches de niveaux de vie. Les tranches de revenus des ménages intègrent donc le rapport revenu annuel – composition du ménage.

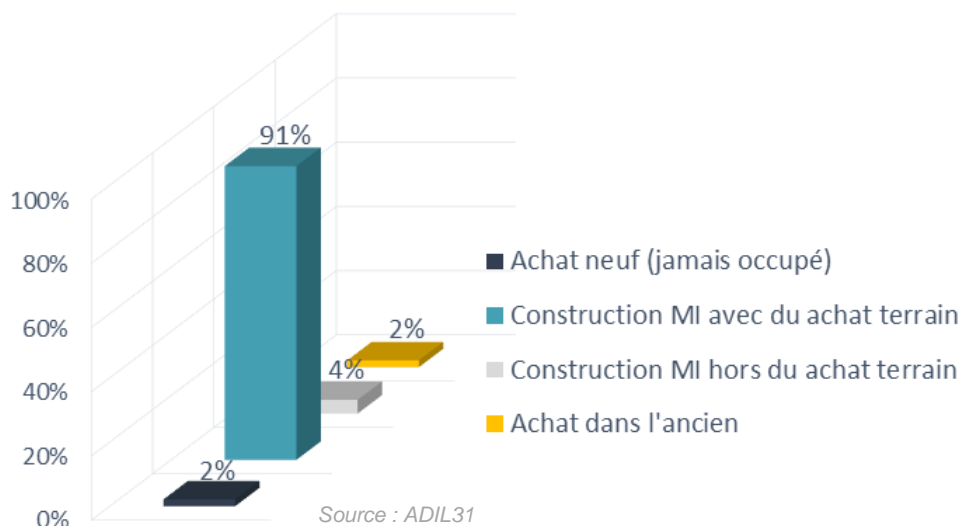


Le quart de plus modeste des ménages bénéficiant du PTZ ont un revenu annuel moyen de 21 172 euros. Le 2^{ème} quart quant à lui rassemble les ménages aux revenus annuels moyens de 25 000 euros. Le 3^{ème} quart, intégrant des ménages aux revenus supérieurs, rassemble les ménages aux revenus annuels de 27 240 euros en moyenne. Les ménages les plus aisés, ont un revenu moyen de 44 540 euros. De par les différents niveaux de vie observés dans les bénéficiaires du PTZ, nous pouvons observer que ce dispositif peut être mobilisé par un panel large des ménages et accessible à tous.

Caractéristiques des logements concernés par le PTZ

Les 47 PTZ accordés en 2019 sont quasi exclusivement du logement individuel (1 seul PTZ accordé est dans du collectif). Cela reflète le désir des primo-accédants sur le territoire de la Communauté de Communes du Frontonnais de résider dans une maison.

Les achats neufs, au sens « jamais occupé » représentent 2% des PTZ, de la même manière que l'achat dans l'ancien avec rénovation (2%). Pour 91 % des PTZ, les ménages construisent une maison individuelle après achat du terrain. 4 % construisent une maison individuelle sans achat de terrain.



En termes de typologies accordées pour les PTZ, sachant qu'il s'agit essentiellement de maisons individuelles et majoritairement à destination de couples avec enfant(s), il semble cohérent que les logements soient de plusieurs pièces, voire des grands logements. En ce sens, les données relatives aux PTZ sur le territoire permet de montrer que la majorité des logements sont constitués de 4 pièces (47 %) et de 5 pièces (34%). De plus, aucun F1 ni F2 n'est à dénombrer et les 3 pièces représentent seulement 13 % des PTZ.

Le montant accordé pour les Prêts à Taux Zéro sont relativement faibles, puisque plus de 60 % des PTZ correspondent à un emprunt entre 30 et 40 000 euros. 19 % des PTZ oscillent entre 20 et 30 000 euros. En outre, près de 90 % des PTZ ont un emprunt inférieur à 50 000 euros.

Montant moyen d'emprunt

40 000 euros

Montant moyen des opérations

263 200 euros

En moyenne, les ménages bénéficiant du PTZ empruntent une somme de 40 000 euros. En moyenne également, le montant des opérations (constructions) faisant l'objet du PTZ s'élève en moyenne à 263 200 euros.

Les opérations de construction pour les ménages primo-accédants sont plus coûteuses que ces dernières années, puisqu'en 2014 (donnée diagnostic du PLH), le montant des opérations s'élevait à 218 760 euros en moyenne.

Les Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) sur le territoire de la Communauté de Communes du Frontonnais

Au cours de l'année 2019, 8 ménages ont bénéficié du PSLA. A mi-parcours du PLH, ce sont 45 PSLA qui ont été accordés pour des ménages occupant un logement social auparavant en tant que locataire. Cette dynamique reflète une volonté des ménages occupant des logements sociaux à devenir propriétaire de leur lieu de résidence.

Orientation 2 : Conserver l'attractivité du parc existant et des centres-bourgs

Action 5 : Sensibiliser et accompagner les ménages dans l'amélioration de leur logement

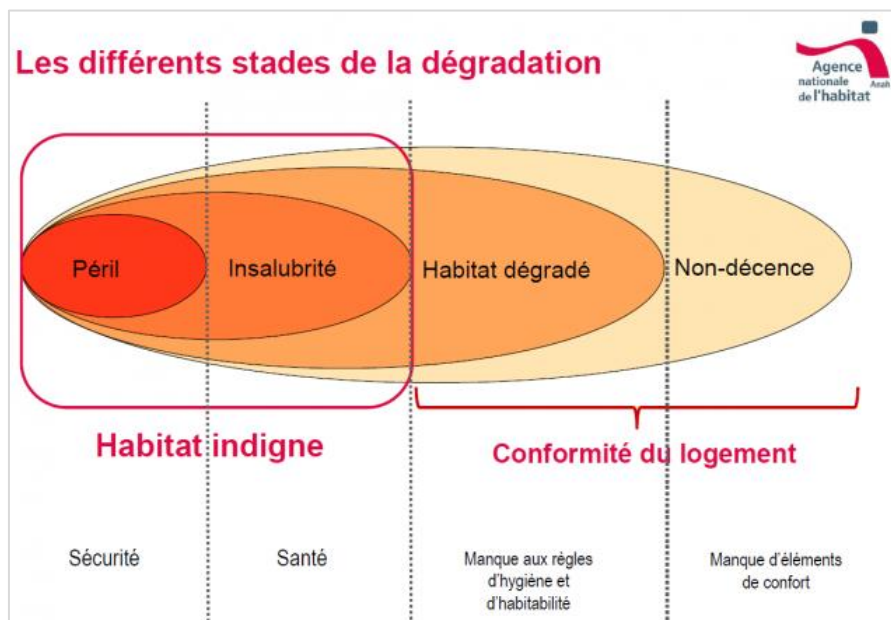
La sensibilisation et l'accompagnement des ménages doit pouvoir permettre d'affirmer la rénovation énergétique et l'amélioration des logements comme une priorité. L'amélioration du parc de logement (privé notamment) et particulièrement la lutte contre la précarité énergétique est un enjeu pour le territoire et doit notamment pouvoir se traduire par une valorisation du parc existant. De ce fait, l'information relative aux solutions possibles, par des aides diverses mobilisables par les ménages devrait être déployée.

Lutte contre l'habitat indigne et non décent

L'habitat indigne est une notion regroupant les situations d'habitat présentant un risque pour la santé ou la sécurité d'occupants ou de tiers. La décence d'un logement s'apprécie par rapport à la conformité de celui-ci à des caractéristiques minimales de confort et d'équipement (eau potable, chauffage adapté, sanitaires...) mais aussi de salubrité et de sécurité.

Les notions d'habitat « non décent », « insalubre », « indigne » correspondent à une échelle de dégradations du logement.

L'indignité est définie, selon la loi MOLLE du 25 mars 2009, comme « des locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ».



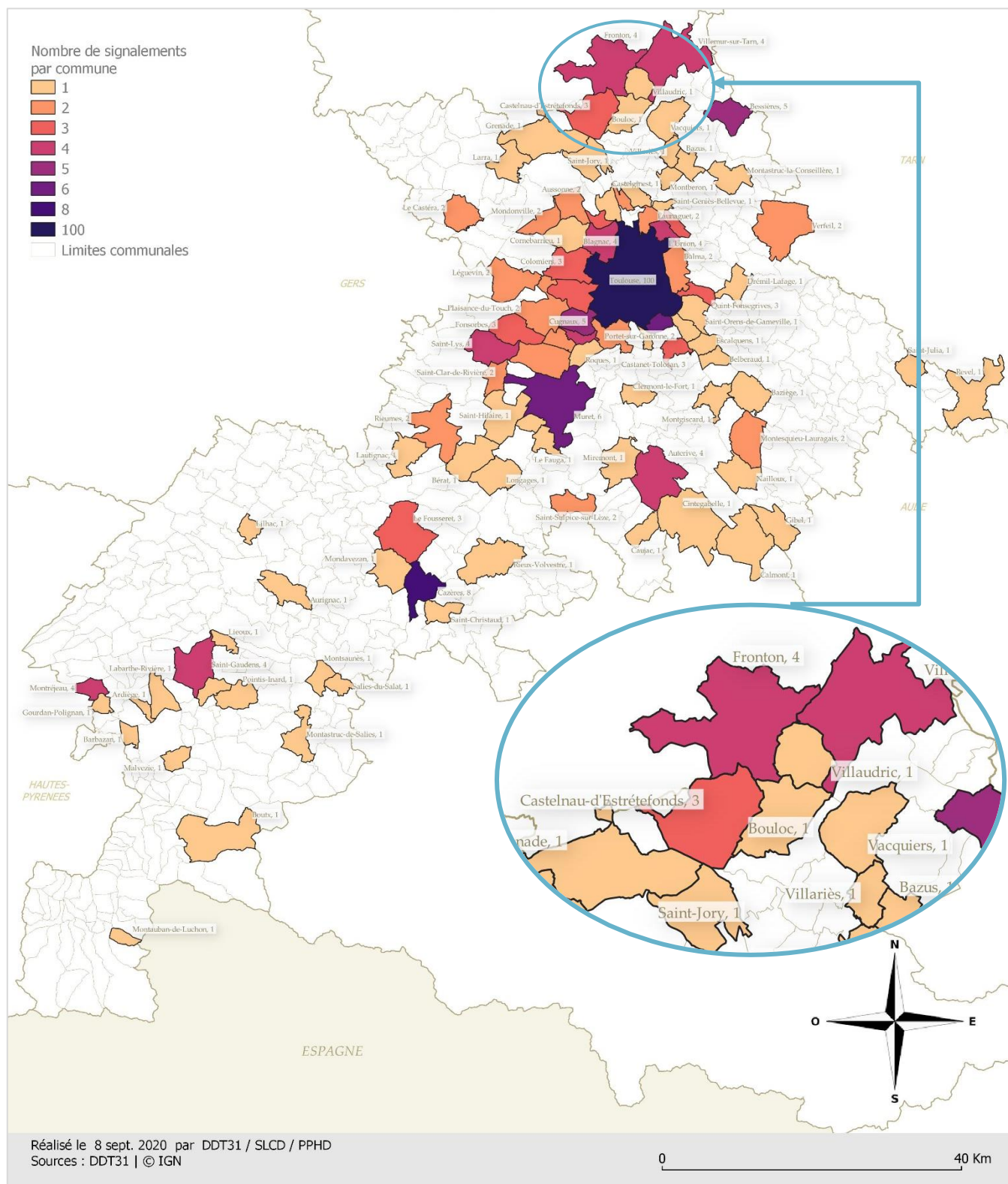
Source : ANAH

Les risques pour la santé des occupants ou des tiers (humidité, moisissures, saturnisme, accumulation de déchets...) font l'objet de procédures d'insalubrité, ceux liés à la sécurité (état du bâti, risque électrique...) de procédures de péril.

Le bâti pouvant être particulièrement ancien en centre-bourg des communes, certains logements pourraient être potentiellement non conformes et/ou indignes à l'avenir. Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) représentait en 2013 moins de 2% du parc privé total (184 logements étaient concernés). Malgré peu de situations d'habitat indigne, apporter des solutions pointées semble difficile à mettre en œuvre.

Signalements de logements indignes en Haute-Garonne en 2019

En 2019, 10 signalements de logements indignes ont été faits au pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, dont 4 à Fronton, 3 à Castelnau d'Estrétefonds, 1 à Bouloc, Vacquiers et Villaudric.



La possibilité d'instaurer un périmètre spécifique dans les territoires pour lutter contre l'habitat indigne

Depuis la loi ALUR et dans un objectif de lutte contre l'habitat indigne, **les collectivités qui en font le choix peuvent appliquer certains dispositifs de rénovation du bâti en vue de louer à des particuliers. Le cas échéant, l'autorité compétente peut mobiliser deux outils, soumettant ainsi la mise en location d'un logement à une déclaration ou à une autorisation préalable.** Ces deux cas de figure constituent ce qui est communément appelé le « permis de louer ». Son objectif est de lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil. Pour la collectivité qui souhaite mettre en place ce dispositif, il s'agit de s'assurer que les logements mis en location ne portent atteinte ni à la sécurité des occupants ni à la salubrité publique, en demandant au propriétaire d'effectuer soit une déclaration, soit une demande d'autorisation préalable à la mise en location de son logement. Le « permis de louer » concerne donc les territoires où les collectivités veillent à la maîtrise de l'habitat dégradé dont elles disposent sur son territoire. Dans ce cas, la collectivité prend par délibération le périmètre sur lequel le permis de louer est mis en place, sa date d'entrée en vigueur ainsi que le lieu et les modalités de dépôt de la demande. Le périmètre de mise en œuvre de ce dispositif peut comprendre une ou plusieurs rues, un quartier, un ou plusieurs immeubles. Deux dispositifs peuvent ainsi être mis en place :

Dans le cas d'une déclaration de mise en location :

Le propriétaire informe la collectivité de la mise en location de son bien :

- Le propriétaire remplit le formulaire et le renvoie à la collectivité au plus tard 15 jours après avoir signé le contrat de location avec le locataire. A ce formulaire doit être joint le diagnostic technique du logement
- Si la déclaration est complète, un récépissé est transmis, indiquant la date de dépôt et les informations déclarées. Une copie doit être envoyée pour information au locataire. Si la déclaration est incomplète, un accusé de réception est transmis par la collectivité dans la semaine suivant le dépôt, indiquant la date de dépôt ainsi que les pièces ou informations manquantes. Si le propriétaire ne fournit pas les informations manquantes dans un délai de 1 mois, un nouveau dépôt de déclaration devra être effectué.

Dans le cas d'une demande d'autorisation préalable de mise en location (plus contraignante) :

Le propriétaire fait la demande avant de pouvoir louer son bien :

- Le propriétaire remplit le formulaire avant de signer le contrat de location avec le locataire
- Si la demande est complète, le propriétaire reçoit un récépissé ou un accusé de réception. A compter du dépôt de la demande, la collectivité dispose de 1 mois pour faire part de sa décision et transmettre une notification expresse (réputée tacite si la collectivité n'a pas apporté de décision au terme du délai). Durant cette période, une visite préalable peut être effectuée par un agent municipal ou par un opérateur mandaté, pour vérifier l'état et la décence du logement.

Après l'obtention de l'autorisation, le propriétaire dispose de 2 ans pour louer le logement. Passé ce délai, une nouvelle demande d'autorisation est nécessaire.

La demande peut être rejetée par la collectivité :

- Si le logement est situé dans un immeuble faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité / de péril
- Si le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants

La décision de rejet indique les travaux ou aménagements à réaliser et une nouvelle demande pourra être déposée une fois ces travaux réalisés. La décision de rejet est transmise à la CAF et aux services fiscaux.

Pour ces deux dispositifs pouvant être activés par les collectivités, ils sont à renouveler à chaque nouvelle mise en location du logement ou changement de locataire.

Mobilisation d'aides à l'amélioration de l'habitat au travers des dispositifs de l'ANAH et du Fond de Solidarité Energie

La Communauté de Communes du Frontonnais est depuis 2018 incluse dans le territoire de Programme d'Intérêt général (PIG) de Haute-Garonne, lui-même délégataire des aides de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH).

L'ANAH a comme objectif d'encourager les travaux de rénovation et de réhabilitation. Elle a un rôle d'accompagnement dans la définition et la mise en œuvre de projets d'amélioration de l'habitat privé. Les principaux enjeux de l'ANAH sont de lutter contre l'habitat indigne et contre la précarité énergétique, adapter les logements à la perte d'autonomie et traiter les copropriétés fragiles et en difficulté. Cela passe donc par un certain nombre d'aides dont les montants sont variables selon la situation du logement.



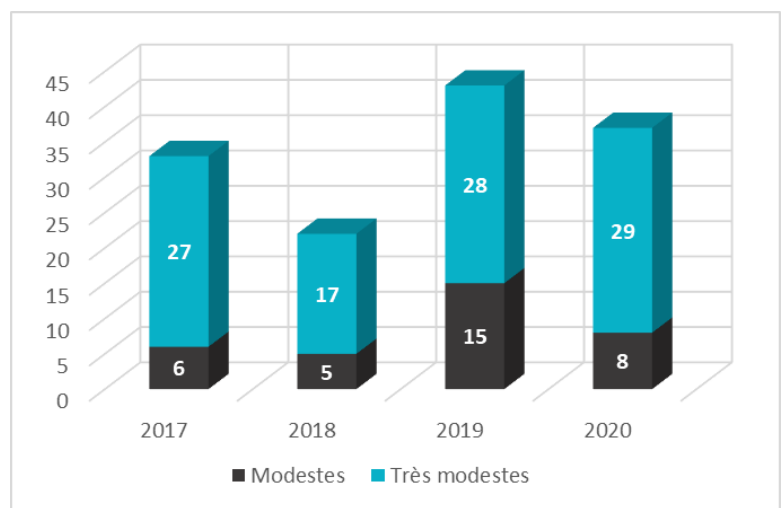
En 2015, 1713 propriétaires occupants soit plus de 24 % étaient éligibles aux aides de l'ANAH. Près de 60 % d'entre eux étaient des ménages de plus de 60 ans. Au cours de cette même année, une part des résidences principales de qualité « médiocre » a été identifiée sur le territoire, dans une proportion d'environ 2,2 % des résidences principales (0,85% en Haute-Garonne). Ce classement est basé sur la qualité des constructions, ce sont des matériaux bon marché, des logements souvent exigus en collectif, avec une absence très fréquente de locaux d'hygiène et peuvent ne plus représenter les caractères élémentaires d'habitabilité. Parmi ces 2,2 % de résidences principales concernées sur le territoire de la Communauté de Communes, près de 22 % concerne des ménages aux revenus inférieurs au seuil de pauvreté.

D'après l'infocentre ANAH, **37 logements ont été subventionnés en 2020**, contre 43 en 2019 et 22 en 2018. Nous observons que le nombre de propriétaires occupants faisant appel à des travaux de rénovation de leur logement a augmenté (+15 logements en 2020 par rapport à 2018).

Niveaux de revenus des propriétaires occupants

Les niveaux de revenus des propriétaires occupants concernés par les subventions de l'ANAH sont modestes voire très modestes. Ils mobilisent donc l'ANAH afin de bénéficier de travaux de rénovation de leur logement.

Au cours des années, les ménages aux revenus très modestes font de plus en plus appel aux aides de l'ANAH pour bénéficier de travaux en vue de l'amélioration de leur logement.

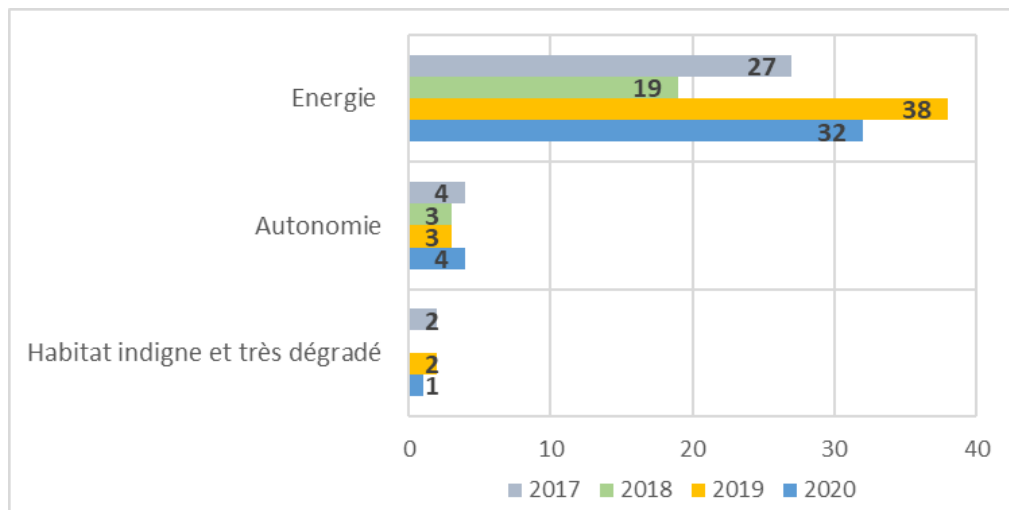


Source : ANAH

Nature des travaux des propriétaires occupants

Les propriétaires occupants, au travers des subventions pour la rénovation de leur logement octroyés par l'ANAH, peuvent mener des travaux de diverses natures.

En effet, à mi-parcours du PLH, nous observons que les travaux visant à répondre à la précarité énergétique des

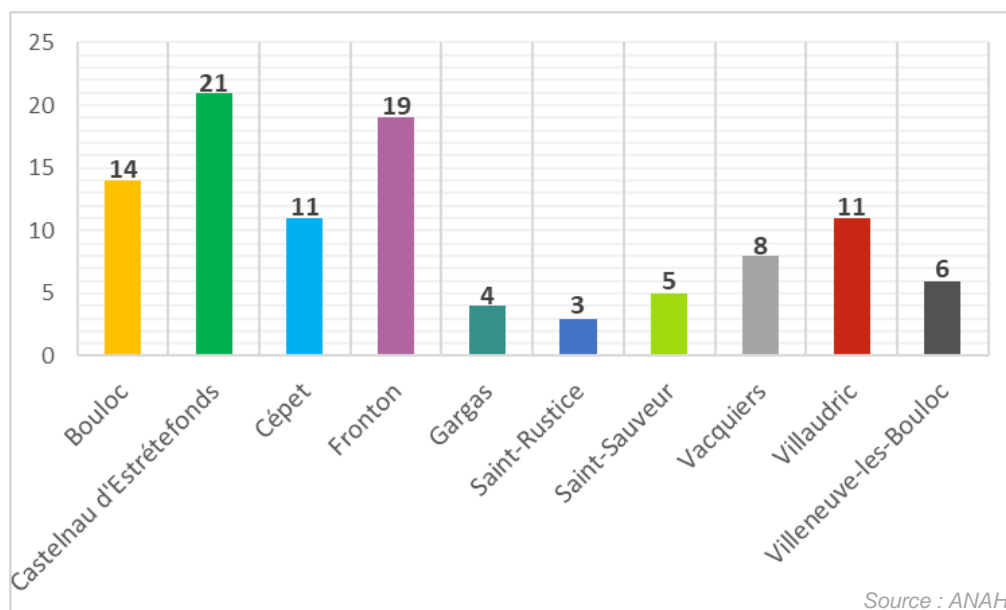


Source : ANAH

logements est la priorité. Toutefois, des travaux sur l'habitat indigne et très dégradé ont également été mis en œuvre (travaux de réhabilitation, rénovation, sorties d'insalubrité) à hauteur de 5 logements depuis 2017, ainsi que pour le gain en autonomie (adaptation du logement au vieillissement notamment), concernant ainsi 14 logements depuis 2017.

En 2020, la rénovation énergétique représentait 86 % des subventions de l'ANAH sur le territoire de la Communauté de Communes du Frontonnais, 11 % des subventions ont été accordées pour des travaux relatifs au gain en autonomie dans le logement et 3 % étaient destinés à de l'habitat indigne et très dégradé. Le nombre de subventions dédiées à des travaux de rénovation énergétique montre une communication accrue autour des dispositifs d'aides à destination des propriétaires occupants et une volonté de bénéficier de plus de confort dans son logement. En effet, la plupart des subventions versées pour l'énergie sont destinées à des travaux d'isolation ou de mode de chauffage.

Mobilisation des aides de l'ANAH entre 2018 et 2020, par commune



Source : ANAH

A mi-parcours du PLH (de 2018 à 2020), ce sont plus de 100 subventions de l'ANAH qui ont été mobilisées au sein du territoire.

Les communes ayant le plus fait l'objet de subventions ANAH pour l'amélioration de l'habitat (tous types de travaux confondus) sont respectivement Castelnau d'Estrétefonds (21), Fronton (19), et

Bouloc (14), soit les trois polarités du territoire. Cépet et Villaudric quant à elles suivent de près la dynamique des pôles du territoire (11).

Le Fond de Solidarité Energie (FSE)

Les fonds départementaux de solidarité pour le logement (FSL) ont été créés par la loi Besson du 31 mai 1990, relative à différentes dispositions de mise en œuvre du droit au logement. Gérés directement par les Conseils Départementaux, ces fonds servent à accorder des aides financières à titre ponctuel aux foyers les plus en difficulté (conditions de ressources et de charges).

Le Fond de Solidarité Logement, à travers son volet Energie (FSE) a pour objectif d'apporter une aide financière aux ménages en situation de précarité, afin de les aider à solder leur impayé de facture d'énergie et de préserver, garantir leur accès à l'énergie dans leur logement.

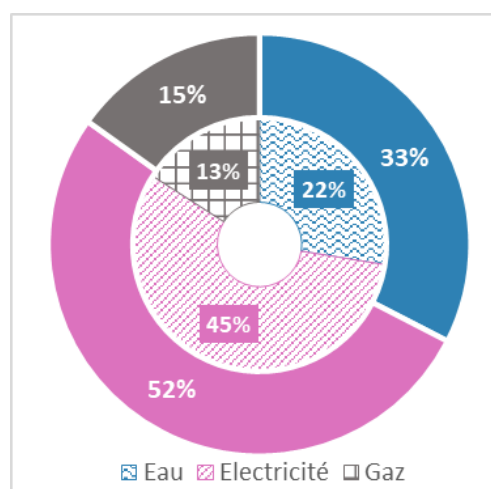
Au sein du territoire de la Communauté de Communes du Frontonnais, en 2019, **86 demandes de FSE ont été faites, dont 80 % ont trouvé une réponse favorable.**

Types de demandes de FSE et autorisations en 2019

En 2019 au sein de la Communauté de Communes du Frontonnais, sur les 86 demandes effectuées pour activer le Fond de Solidarité Energie (FSE), 52 % concernaient l'électricité, 33 % l'eau et 15 % le gaz.

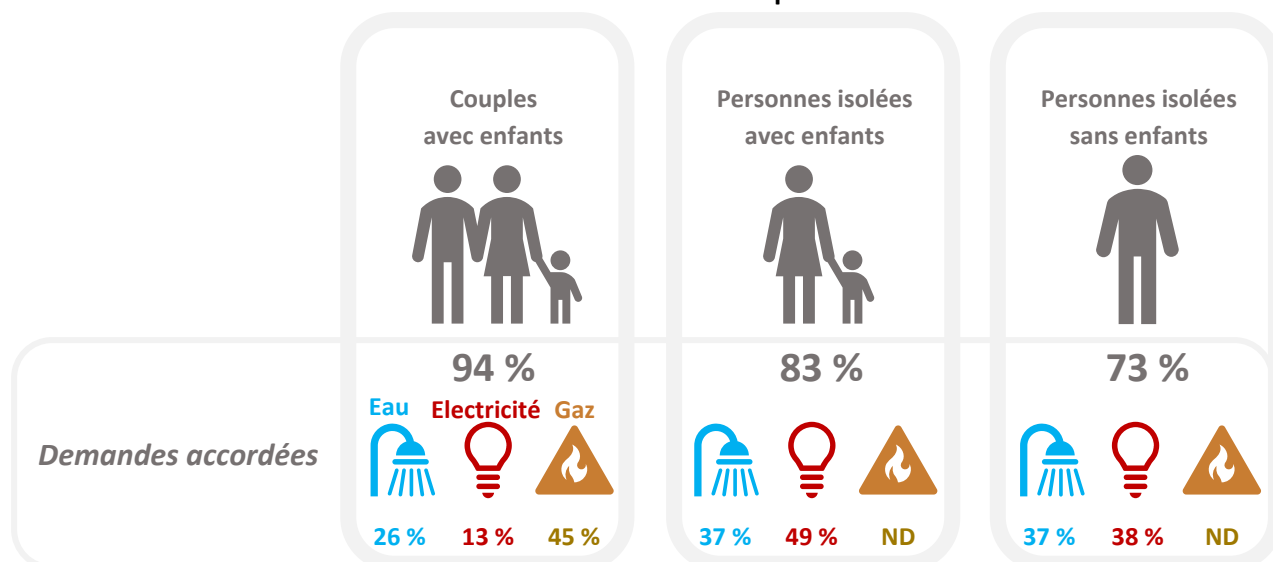
80 % des demandes ont reçu une réponse favorable.

Ces autorisations d'aides financières et de mobilisation du FSE ont été attribuées majoritairement pour l'électricité (45%). Les aides pour les factures d'eau ont été délivrées pour 22% de l'ensemble des demandes et 13% pour le gaz. Au total, ce sont 87 % des demandes d'aides financières relatives à l'électricité qui ont été acceptées, 85 % des demandes pour le gaz et enfin 68 % relatives à l'eau.



Source : ANAH / CD31

Part des demandes accordées selon la composition familiale en 2019⁵



Source : ANAH / CD31

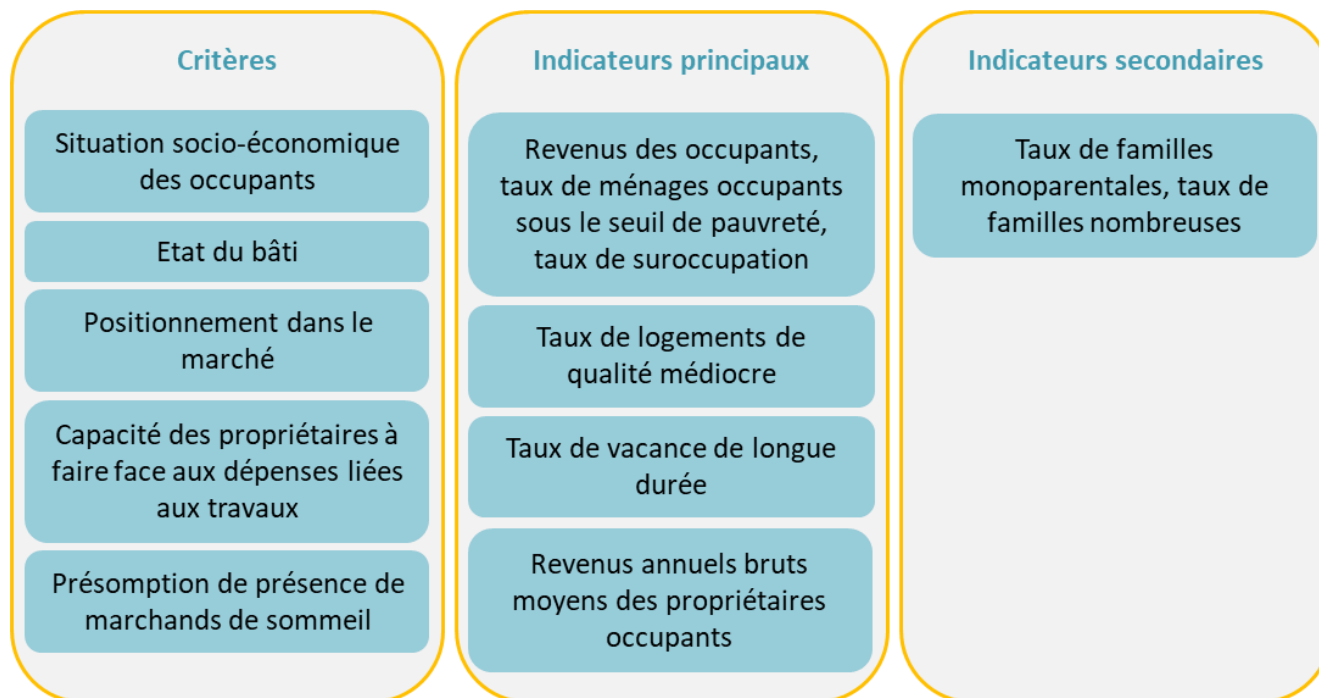
Plus de 90 % des demandes de la part des couples avec enfants ont été accordées en 2019. Respectivement, 83 et 73 % des demandes des personnes isolées avec enfants et isolées sans enfants ont eu des accords. Pour les couples avec enfants, ce sont principalement des demandes relatives au gaz qui ont été accordées (45%). Pour les personnes isolées avec ou sans enfant, il s'agit quant à elles d'aides accordés relatifs à l'électricité et à l'eau.

⁵ La faible part des couples sans enfants dans les demandes accordées ne permet pas de bénéficier de la donnée. La mention « ND » signifie que la donnée n'est pas disponible pour les demandes accordées relatives au gaz

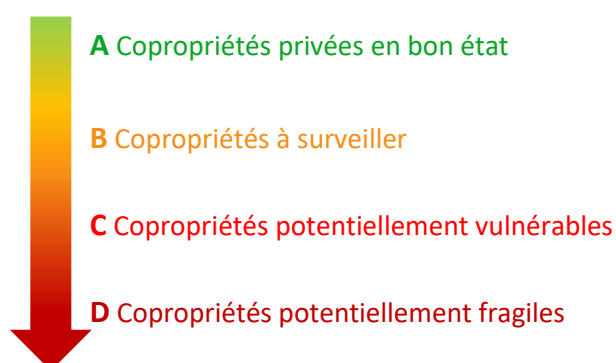
Copropriétés privées potentiellement vulnérables ou fragiles

La question du traitement des copropriétés apparaît comme un des enjeux des politiques de l'habitat. Elle a été affichée comme prioritaire par l'ANAH et représente également un volet important de la loi ALUR : mieux connaître les copropriétés, améliorer la gestion et prévenir leur dégradation, renforcer la prise en charge des copropriétés dégradées.

Critères de difficultés pris en compte dans le classement de l'ANAH



A partir d'une combinaison d'indicateurs, l'ANAH a recensé et établi un système de notation pondéré, permettant ainsi de classer les copropriétés selon leur niveau de dégradation.



En 2015, la Communauté de Communes du Frontonnais comptait 51 copropriétés recensées dans les différents classements ci-contre. Dans un souci de secret de l'information, les copropriétés privées en bon état ne sont pas identifiées.

Au sein de ces 51 copropriétés identifiées en 2015, 34 d'entre elles sont regroupées au sein du groupe de propriétés à surveiller (B), 10 en situation de vulnérabilité potentielle (C) et 7 potentiellement fragiles (D), sur lesquelles l'action à mener est la plus urgente.

Plus localement, la qualité et l'état des copropriétés peut être identifié par commune, en 2015.

Situation des copropriétés dans les communes en 2015

Plus localement, sur 51 copropriétés faisant l'objet d'un pré-repérage, la plupart sont situées au sein des trois polarités du territoire (41 % à Fronton, 30% à Castelnau d'Estrétefonds et 14 % à Bouloc). Parmi les 34 copropriétés à surveiller (famille B), 65 % sont situées à Castelnau d'Estrétefonds et Fronton (chacune des communes compte 11 copropriétés à surveiller).

	A surveiller (B)	Potentiellement vulnérables (C)	Potentiellement fragiles (D)	TOTAL
Bouloc	5	2	0	7
Castelnau d'Estrétefonds	11	1	3	15
Cepet	6	1	0	7
Fronton	11	6	4	21
Gargas	0	0	0	0
Saint-Rustice	0	0	0	0
Saint-Sauveur	1	0	0	1
Vacquiers	0	0	0	0
Villaudric	0	0	0	0
Villeneuve-lès-Bouloc	0	0	0	0
TOTAL	34	10	7	51

6 copropriétés sur 10 identifiées comme potentiellement vulnérables (famille C) sont situées sur la commune de Fronton, 2 à Bouloc, 1 à Castelnau d'Estrétefonds et 1 à Cépet.

De la même manière, 7 copropriétés sont potentiellement fragiles (famille D)⁶ et sont essentiellement situées à Castelnau d'Estrétefonds et Fronton (respectivement 3 et 4 copropriétés sur 7).

Taille des copropriétés privées les plus fragilisées

De 2 à 11 logements

4 copropriétés

De 26 à 50 logements

2 copropriétés

De 51 à 100 logements

1 copropriété

7 copropriétés privées sont particulièrement fragilisées sur le territoire. La plupart d'entre elles (4 copropriétés sur 7 soit 57 %, dont 3 à Fronton) comprennent peu de logements, c'est-à-dire entre 2 et 11 logements. Ce sont donc les petites copropriétés qui sont le plus concernées. Dans ce type d'habitat, si les propriétaires n'ont pas les moyens ou la motivation pour réaliser les travaux de remise à niveau, les dégradations s'accumulent rapidement. Sur les 7 copropriétés les plus fragiles sur le territoire, 1 a été construite avant 1949, 2 entre 1975 et 1993 et 4 après 1993.

⁶ Copropriétés présentant des signes de premières fragilités sur le plan technique, financier, social ou juridique et risquant d'entrer dans une spirale de déqualification à la fois technique, de gestion et de fonctionnement pouvant à terme les rendre en difficulté.

Action 6 : Assurer l'attractivité résidentielle des centres-villes et centres-bourgs du Frontonnais

En parallèle de l'amélioration du parc de logements existant, c'est plus largement la question de l'attractivité des centres-bourgs qui est posée sur le territoire. En effet, le développement rapide et parfois distendu du territoire a pu conduire à d'importants développements de l'habitat mais aussi des équipements et des commerces, en extension. Ces évènements pouvant fragiliser les centralités, la mise en œuvre des politiques de développement doit être vigilante. En ce sens, les communes se sont saisies de dossiers visant à mettre en lumière les aménités offertes par leurs centres-bourgs.

Des contrats bourgs-centre pour les trois polarités du territoire⁷

Au cours des années 2018 et 2019, trois communes de la Communauté de Communes du Frontonnais se sont mobilisées pour la candidature relative au dispositif « contrat bourg-centre » et ont adopté ce document cadre. Cette réflexion, engagée par la Région Occitanie, vise à définir une feuille de route pour le développement des petites villes, bourgs ruraux ou péri-urbains. Ces contrats s'adressent aux communes jouant le rôle de centralité sur leur territoire et peuvent, en cela, bénéficier d'un cadre de développement et de valorisation stratégique, renforçant leur position. Elaboré selon un calendrier pluriannuel, le contrat bourg centre, au terme de 4 années de mise en œuvre, doit pouvoir refléter l'aboutissement de projets identifiés, portant sur le cadre de vie, la valorisation du patrimoine, le développement économique, le logement ou encore les services publics de proximité. En outre, les contrats bourg-centre, constitués par les communes candidates, ont vocation à soutenir l'attractivité, en agissant sur leur dynamisation ou leur revitalisation, avec notamment un objectif d'anticipation et d'accompagnement de l'arrivée de nouvelles populations. Ce sont les communes de Bouloc, Castelnaud-Estrétefonds et Fronton, les trois polarités du territoire, qui ont souhaité s'investir dans ce dossier de revalorisation de leurs centres-bourgs. La politique du logement trouve sa place au sein de ce cadre global, rassemblant l'ensemble des fonctions des polarités.

Bouloc a adopté son contrat bourg centre le 6 novembre 2018. La prise en compte des politiques territoriales, communales ainsi que le diagnostic de la commune ont mis en avant un certain nombre d'enjeux directeurs pour le développement et la valorisation de Bouloc comme bourg-centre, en particulier l'accompagnement à la croissance urbaine : logement, conditions de vie, développement économique avec les enjeux d'offre de commerces, services, activités de proximité, de nouvel habitat, de ciblage des secteurs de renouvellement)

Trois thématiques majeures constituent les piliers du développement et de la valorisation du bourg-centre de Bouloc.

Premièrement, considérer la centralité dans un esprit de village : mixité des fonctions et des usages tels que les commerces, services, logements, animations, espaces publics ; qualité fonctionnelle, sensible et sociale de l'espace public comme effet levier sur l'attractivité ; accueil et fréquentation par une mixité des publics (intergénérationnel, anciens et nouveaux boulocains, habitants et passants) ; image symbolique partagée d'un cœur de village.

Deuxièmement, concernant les mobilités douces et alternatives : résolution de la saturation des axes routiers et sécurisation des mobilités piétonnes ; encourager et inciter aux mobilités durables et alternatives à la voiture individuelle pour les trajets pendulaires mais aussi pour les trajets du quotidien et sur le temps des loisirs ; penser

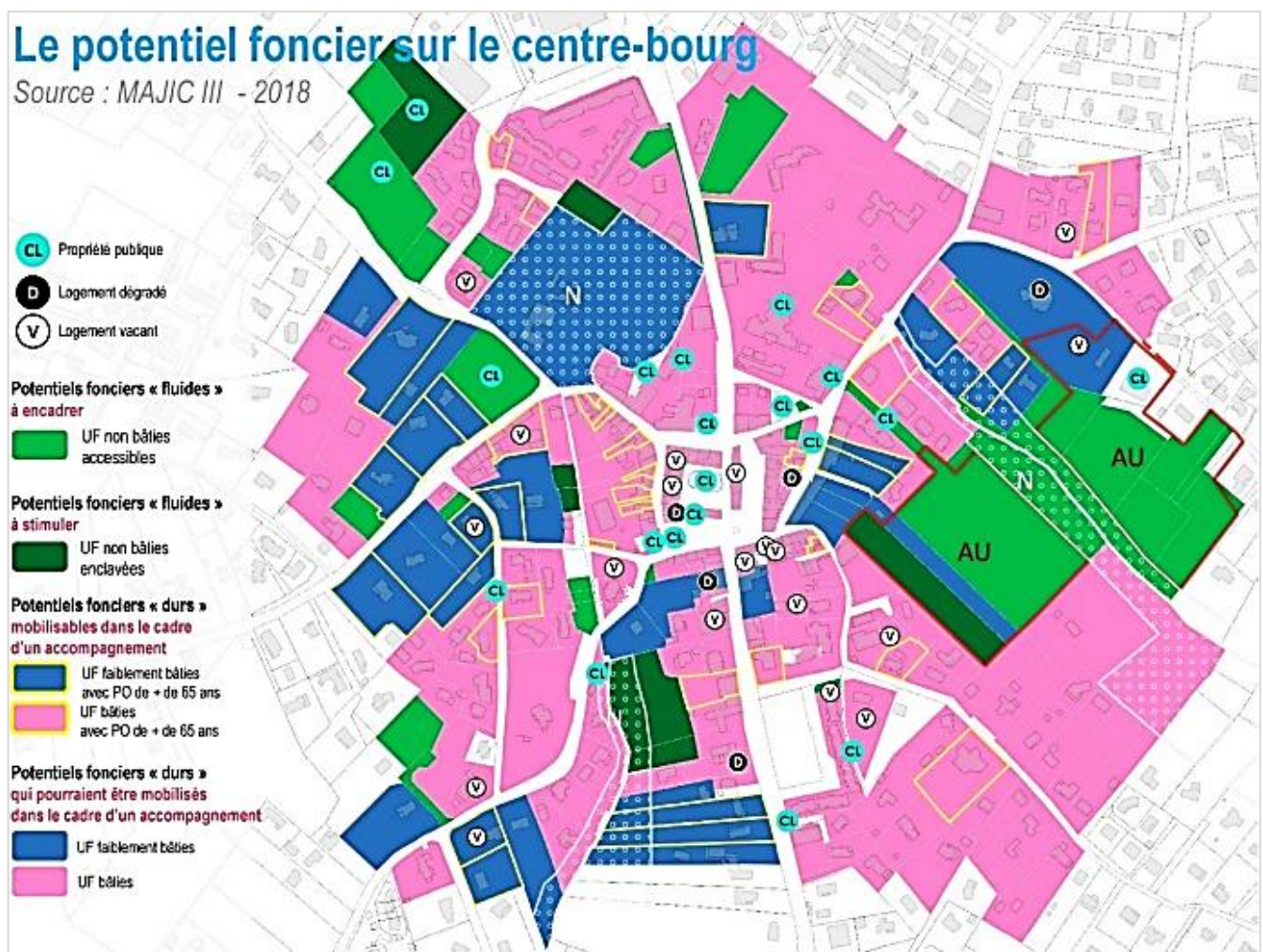
⁷ Les informations données ci-dessous sont issues des contrats bourg-centre de chaque commune

les mobilités alternatives (à la voiture individuelle) dans un objectif de mobilité inclusive (accessible à tous et facteur clé d'insertion sociale et de développement économique)

Troisièmement, la complémentarité territoriale, dans le sens où Bouloc a un rôle de porte d'entrée dans le territoire et se donne l'objectif de capter les habitants du territoire passant par la commune, sans créer de concurrence avec les pôles voisins et dans une dynamique intercommunale. Aussi, la commune cherche à contribuer à l'image et au potentiel touristique du territoire, à travers la valorisation du bâti du centre-bourg et à la dynamisation de sa vie locale.

Le centre-bourg de Bouloc est ancien, 30 % du bâti date d'avant 1900 (7% sur le reste de la commune). Le bâti est globalement en bon état, et à la vacance 5 %. La dynamique de vente est la même que sur le reste du territoire, avec 3% des biens faisant chaque année l'objet de mutations. Les propriétaires ayant acquis un bien dans le centre-bourg après 2021 ont en moyenne 41 ans (contre 54 ans pour les autres propriétaires occupants), ce qui témoigne d'un engouement à l'achat de biens en centre-bourg et renforce son attractivité.

Potentiel foncier bourg-centre de Bouloc en 2018



Trois types de foncier non bâti (fluides) plus ou moins mobilisables sont identifiés :

- Les unités foncières publiques (au nombre de 3) où 25 logements pourraient être réalisés
- Les unités foncières privées et non enclavées (au nombre de 27), où un accompagnement réglementaire est nécessaire pour optimiser ce potentiel foncier, qui pourraient accueillir 70 logements.
- Les unités foncières privées et enclavées, où la collectivité peut avoir un rôle de facilitateur (rachat, servitudes...) pour la réalisation d'opérations (potentiellement une vingtaine de logements)

Deux types de foncier bâti (durs) sont également repérés :

- Les unités foncières faiblement bâties (au nombre de 35), où des divisions créant des lots à bâtir pourraient déboucher sur la production de 105 logements. Ces projets potentiels sont à l'initiative des propriétaires fonciers, mais ceux-ci peuvent être accompagnés par la commune pour en connaître les modalités, effets...
- Les unités foncières bâties (au nombre de 230), où la création de petits lots à bâtir ou encore la division du bâti en plusieurs logements est possible. Le gisement est important mais la pratique peu courante.

Au regard des enjeux identifiés dans le contrat bourg-centre de Bouloc, à savoir l'accueil de population (+650 logements en 2030), la diversification du parc de logement, l'accompagnement des besoins et l'activation du potentiel foncier et immobilier existant en centre-bourg, la commune de Bouloc a choisi de mener une action qui vise au maintien et au développement de la fonction habitat au sein et au contact de la centralité. Cette action, applicable à court terme, a comme objectif de répondre aux besoins, de pérenniser les activités de proximité existantes et futures tout en s'ancrant dans une logique de courtes distances.

Castelnaud-d'Estrétefonds a quant à elle adopté son contrat cadre bourg-centre le 30 septembre 2019.

Les éléments du diagnostic affirment la position de bourg centre de Castelnaud-d'Estrétefonds comme un pôle de centralité dans l'organisation spatiale définie par le SCOT Nord Toulousain mais également comme porte d'entrée du Département de la Haute-Garonne, de rotule entre la Gascogne et le Tarn, la Haute-Garonne et le Tarn-et-Garonne. Cette position géographique stratégique, à proximité d'un échangeur autoroutier, sa topographie, son réseau routier et ferroviaire, son potentiel



économique confirment que Castelnaud d'Estrétefonds dispose de tous les atouts nécessaires pour assumer son rôle de centralité du Nord Toulousain. De plus, la création d'Eurocentre a généré un grand nombre d'emplois et une grande partie de ces emplois (+ de 1000) sont occupés par des personnes habitant l'agglomération toulousaine. La commune a donc une influence extra-communale liée à son dynamisme économique.

Ce développement doit être accompagné et se faire de manière harmonieuse. Ainsi, il s'agira de requalifier le centre bourg et le doter d'une centralité clairement identifiée, resserrée, lieu de vie, de rencontre et de socialisation, concentrant la majorité des lieux de vie collective (équipements, commerces, espaces publics). Il s'agit aussi d'organiser le développement de la ville en créant les conditions de production d'un habitat resserré sur le plan urbain et moins consommateur d'espaces, de couturer, d'assembler les différents tissus urbains et le centre ancien avec les nouveaux lieux de vie. Il conviendra de renforcer la fonctionnalité des zones destinées à accueillir les futures populations, notamment par la mise en place d'un réseau de cheminements doux, des espaces publics qualifiants, mais aussi en créant un niveau d'équipements publics en adéquation avec la population envisagée d'ici 2030. La volonté des élus est que la commune continue de se développer, mais à condition que ce développement se fasse de manière organisée, apaisée et dans le respect du territoire.

Le réseau ferroviaire est la colonne vertébrale du transport collectif du territoire. La gare est donc un enjeu majeur du développement de Castelnau et de son rôle de centralité et de rotule de différents territoires.

Le secteur de la gare va donc faire l'objet d'une étude, autour de la création d'un pôle d'échange multimodal et d'une étude urbaine. Le développement d'un futur quartier de la gare ne devra pas faire concurrence au centre-bourg. La commune a une identité rurale encore présente malgré un développement urbain important lors des dernières années. Le développement urbain de la commune doit se faire au travers d'un accompagnement et de manière harmonieuse sans fracturer les différents éléments qui la composent. Ainsi, la centralité est à conforter et l'accueil de nouvelles populations doit pouvoir être maîtrisé en aménageant de manière adéquate le territoire. Le PLU de la commune offre une disponibilité foncière de 58 hectares. Dans le secteur du centre-ville, 17 hectares sont ouverts à l'urbanisation. A l'horizon 2030, la commune attend entre 1360 et 1430 logements supplémentaires, dont près de 1020 logements en centre-ville. En outre, ces estimations devraient permettre d'accueillir 3000 habitants supplémentaires et tendre ainsi vers 9000 habitants en 2030.

Enfin, Fronton a adopté son contrat bourg-centre le 11 juin 2019.



La position de Fronton, sa richesse viticole basée sur un cépage unique au Monde, son rôle central dans le bassin de vie lui confèrent la position de bourg-centre reconnue par tous.

Le projet pour Fronton, au cœur du Frontonnais, repose sur des objectifs simples : consommer, se divertir, travailler, habiter, se déplacer, accéder aux services, étudier et se soigner.

A l'horizon 2030, la commune de Fronton s'apprête à accueillir 3 000 habitants supplémentaires pour voir sa population municipale atteindre 9 000 habitants. Fronton assure son rôle de centralité et met un point d'honneur à ne pas subir les changements en cherchant l'anticipation, l'accompagnement et la maîtrise des mutations (urbaines, sociales, économiques...). Les enjeux en matière d'habitat sont de donner de la vie au centre-bourg en accueillant des familles par une mobilisation du parc existant, tout en organisant la mixité de l'habitat, et en favorisant la rénovation urbaine.

Ainsi, et au regard des nombreux enjeux transversaux, Fronton doit :

- Maintenir l'équilibre urbain-rural et la « centralité rurale »
- Accompagner le développement des services en phase avec les besoins nouveaux des populations (9 000 habitants en 2030 soit, + 48 % par rapport à 2018)
- Planifier et écrire une nouvelle page d'une riche et ancienne histoire
- Etablir une réciprocité avec les territoires avoisinants (31 & 82) et plus particulièrement avec la Métropole Toulousaine et l'Agglomération Montalbanaise sur la mobilité, la culture, l'économie
- Agir pour ne pas subir et devenir une ville dortoir, maîtriser son avenir
- Élaborer un programme pluriannuel cohérent et soutenable organisé en axes et articulé en actions pour garantir les conditions d'attractivité résidentielle et commerciale, pour répondre aux enjeux du territoire, pour répondre à l'évolution des modes de vie.

Autant de défis à relever qui méritent de poser les enjeux du projet de Fronton à court, moyen et plus long terme, autour de plusieurs axes, à savoir :

1. Favoriser l'attractivité pour développer l'économie tout en coordonnant les actions culturelles et touristiques à destination de tous
2. Mettre l'accent sur la mobilité et l'accessibilité du territoire
3. Maintenir un cadre de vie et rendre le centre-bourg gourmand
4. Travailler la centralité, accompagner son avenir et adapter les services à la démographie.

La question du logement est donc transversale et s'intègre dans un ensemble de politiques publiques mises en œuvre. La commune souhaite accompagner la requalification de l'habitat en cœur de ville.

Aussi, Fronton est lauréat du programme Petites Villes de Demain.

Plus globalement, l'ensemble des communes du territoire de la Communauté de Communes du Frontonnais sont engagées dans les problématiques d'attractivité résidentielle de leurs centres-bourgs. En effet, les questions relatives à la requalification/rénovation du bâti, plus ou moins ancien selon les communes ainsi que les densités du tissu urbain constitué sont l'objet de réflexions, notamment dans l'objectif d'une maîtrise de l'étalement urbain et d'une sobriété foncière, tout en prenant en compte les besoins de la population actuelle, et à venir.

Vacance des logements en 2017

	Logements vacants en 2017	
	en nombre	en %
BOULOC	100	5,2
CASTELNAU	232	8,3
CEPET	50	6,8
FRONTON	204	7,5
GARGAS	27	9,6
SAINT RUSTICE	13	6
SAINT SAUVEUR	43	5,8
VACQUIERS	31	5,7
VILLAUDRIC	41	6,4
VILLENEUVE	43	6,7
CCF	784	7

Source : INSEE

D'après les données INSEE de 2017, le taux de vacance au sein de la Communauté de Communes du Frontonnais est de l'ordre de 7% du parc, soit 784 logements. D'après les données du diagnostic du PLH, la vacance était de 6,7 % en 2012. L'on considère que la vacance devient une problématique lorsqu'elle est supérieure à 8 %. Au sein de certaines communes, cette vacance est effectivement supérieure à ce taux de 8 %, comme à Gargas (9,6 %) ou à Castelnaud d'Estrétefonds (8,3%). Toutefois, pour cette dernière, ce taux peut être expliqué par une part importante de locatif privé (34,6% en 2017), impliquant une rotation plus fréquente des occupants. Au global, la vacance ne constitue pas spécifiquement un problème d'autant que la part de la vacance est inférieure à celle du département (7,34 %).

Orientation 3 : Répondre aux besoins des différents publics

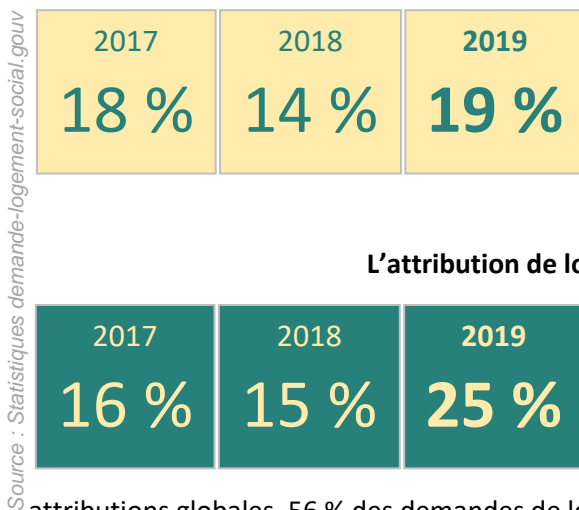
Action 7 : Faciliter l'accès au logement des jeunes

Le PLH a mis en avant un besoin des jeunes (les moins de 30 ans représentaient en 2017 14,5% de la population) en début de parcours résidentiel qui est encore contenu mais tout de même réel : jeunes actifs des entreprises du territoire, stagiaires, apprentis peuvent rencontrer des difficultés pour trouver une réponse en logement compatible avec leur niveau de ressource et leurs attentes. En ce sens, le développement de logements de petites tailles, notamment au sein du parc social doit permettre de fournir une offre locale appropriée à leurs besoins.

Demandes et attributions de logements sociaux pour les jeunes de moins de 30 ans

La demande de logements sociaux des moins de 30 ans

A trois années de mise en œuvre du PLH, les demandes en logement social augmentent, et plus particulièrement celles des jeunes. Cela peut s'expliquer par un premier départ d'un parcours résidentiel, le départ du domicile familial et par la volonté de s'implanter sur le territoire, tout en bénéficiant de coûts de loyers moindres relativement au parc privé.



Au sein de la Communauté de Communes, en 2019, **les demandes de logement social par les jeunes de moins de 30 ans représentaient 19 % de l'ensemble des demandes**. 71 jeunes de moins de 30 ans ont donc fait leur demande de logement social. Parmi eux, 23 (32 %) avaient entre 20 et 24 ans.

L'attribution de logement sociaux des moins de 30 ans

Au regard de 71 jeunes de moins de 30 ans qui ont souhaité bénéficier de logements sociaux en 2019, **les réponses ont été favorables à hauteur de 42 %, soit 30 attributions**. Les attributions de logements sociaux destinées aux jeunes de moins de 30 ans correspondaient en 2019 à 25 % des attributions globales. 56 % des demandes de logement social de jeunes entre 20 et 24 ans ont été favorables (13 attributions pour 23 demandes).

Dans le rapport demande / attributions, la demande de logement social pour les jeunes de moins de 30 ans en 2019, (toutes demandes confondues, mutation de logement social également) est de l'ordre de 2,3.

En d'autres termes, cela revient à dire qu'il y a **1 attribution pour 2,3 demandes**.

Plus en détail, les communes qui attiraient en 2019 le plus les jeunes de moins de 30 ans sont les trois polarités du territoire : Bouloc, rassemblant 18 % des demandes des jeunes de moins de 30 ans de la Communauté de Communes, Castelnau d'Estrétefonds, 35 % et Fronton, 30 %.

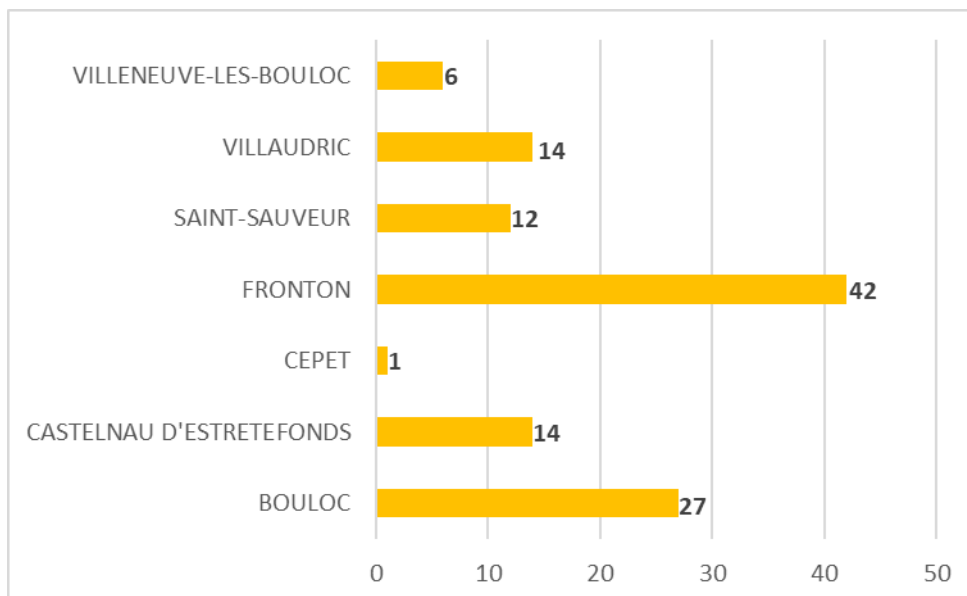
Petites typologies et logements locatifs sociaux bon marché pour les jeunes

Comme vu précédemment dans la typologie des logements autorisés au sein de la Communauté de Communes du Frontonnais, la part de petits logements est faible. **Le territoire compte 2 % de logements de 1 pièce et 8 % de logements de 2 pièces. En 2017, selon l'INSEE, la part de ces typologies de logements représentaient seulement 9,4 % des résidences principales.**

En termes d'offre en logement social, la production de F1 et F2 est également faible. Effectivement, au 1^{er} janvier 2020, le territoire comptait 1 % seulement de logements de 1 pièce (soit 5 logements) et 21 % de logements de 2 pièces (soit 127 logements). Entre 2018 et 2019, ont été mis en service aucun logement de 1 pièce et seulement 3 logements de 2 pièces.

Quant à la production de logement locatif bon marché, celle-ci se traduit par le nombre de Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI) sur le territoire. Ils témoignent effectivement d'une politique en faveur d'aide à une population en situation de précarité, dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds HLM. Il est nécessaire de mettre en perspective ces données de logements sociaux par financement avec l'éligibilité des habitants.

Répartition des logements financés en PLAI au 01.01.2020



Source : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

Au 1^{er} janvier 2020, la Communauté de Communes comptait 116 logements sociaux en PLAI, soit 6 de plus par rapport au 1^{er} janvier 2019. Lors du diagnostic du PLH, avait été recensés 20 % de la population de la CCF éligible à ce dispositif. Le PLAI devra, au terme de la mise en œuvre du PLH, représenter plus du tiers de la production de logements sociaux, soit 120 logements en 6 ans.

Action 8 : Diversifier les réponses en logements pour les personnes âgées et les personnes handicapées



La Communauté de Communes est rarement chef de file concernant les réponses aux différents publics dits « spécifiques » et les réponses dédiées se concentrent davantage sur l'agglomération toulousaine. Pour autant, malgré une population encore jeune, la question du vieillissement est amenée à se renforcer et plus globalement, le maintien à domicile des

personnes âgées, en perte d'autonomie ou en situation de handicap est un enjeu important. Parallèlement, le PLH permet d'envisager de produire au sein de la construction nouvelle une part de logements déjà adaptés.



Plusieurs structures dédiées sur le territoire

Lorsque le maintien à domicile n'est plus possible, les personnes âgées peuvent se tourner vers des Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD). A ce jour, sur le territoire, 4 EHPAD sont implantés, à Castelnau d'Estrétefonds, Cépet et Fronton.

L'EHPAD de Castelnau d'Estrétefonds dispose de 70 places, celui de Fronton 42 places et Cépet dispose de 2 EHPAD, de 76 et 44 places. Parmi ces deux EHPAD, une offre complémentaire a été autorisée en 2018, permettant d'augmenter l'offre par la création de 27 logements supplémentaires. Fronton dispose également d'une seconde structure d'accueil à destination de personnes âgées autonomes, offrant ainsi 80 places.

Cette offre en hébergement à destination des personnes âgées est mesurée à hauteur de 339 places pour la Communauté de Communes du Frontonnais. En proportion, cela correspond à un taux d'équipements d'environ 20 places pour 100 habitants de plus de 75 ans (en 2017, la Communauté de Communes comptait 1770 habitants de plus de 75 ans, soit 6,7 % de la population).

Les personnes en situation de handicap doivent également pouvoir trouver des solutions alternatives lorsque le maintien à domicile n'est plus possible. A ce titre, la Communauté de Communes dispose également de structures, en accueil de jour ou en hébergement complet. La Commune de Cépet dispose d'un foyer de vie, en hébergement complet destiné au handicap et compte 58 places. Une seconde structure, une maison d'accueil spécialisée, permet d'accueillir 43 adultes atteints de handicap. Également, la commune de Vacquiers dispose d'un foyer d'accueil médicalisé, comptant 16 places, destiné à l'accueil de jour pour les personnes en situation de handicap.

Des dispositifs d'aides pour les personnes en difficulté

Un des enjeux est de permettre aux personnes âgées et aux personnes handicapées de vivre dans des logements adaptés. En effet, l'adaptation du logement spécifique à l'âge et au handicap doit permettre aux seniors et aux personnes à mobilité réduite d'évoluer dans leur cadre de vie et retarder leur entrée en établissement. L'envie de vivre aussi longtemps que possible chez soi nécessite d'anticiper l'adaptation de son logement et peut passer par le choix d'un logement adapté à l'évolution de ses facultés, notamment en termes de mobilité. L'un des principaux facteurs de risque encouru par des personnes en perte d'autonomie à leur domicile est leur risque de chute. Le parc de logements adapté demeure mal identifié. Toutefois, certains dispositifs existent, notamment liés à l'amélioration de l'habitat privé, dédiés à l'adaptation de logements pour le maintien à domicile. Ce service est délivré par l'ANAH. Aussi, il existe une aide délivrée par le Conseil Départemental, prenant la forme d'une

allocation, appelée APA (Allocation Personnalisée d'Autonomie). Celle-ci est destinée aux personnes de 60 ans et plus, en perte d'autonomie, qui ont besoin d'aide pour accomplir les actes essentiels de la vie quotidienne ou dont l'état nécessite une surveillance régulière. Il n'y a pas de conditions de revenus pour en bénéficier mais le montant de l'aide attribuée en dépend. Néanmoins, l'APA ne peut pas être cumulée avec d'autres prestations (aides ménagères à domicile, aides des caisses de retraite ou encore la Prestation de Compensation du Handicap) et ne peut pas être attribuée aux personnes dont le degré de perte d'autonomie ne serait pas suffisant. Deux types d'APA existent : l'APA à domicile (personnes vivant chez elles) et l'APA en établissement (personnes vivant en EPHAD).

Sur le territoire de la Communauté de Communes, plus de 490 personnes de 60 ans et plus ont bénéficié de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie en 2016. Parmi eux, 82 % ont demandé à bénéficier de l'APA dans le cadre d'un maintien à domicile. La part restante de 18 % était destinée en 2016 à une APA en établissement.

Le niveau de perte d'autonomie d'une personne est évalué selon une certaine grille et se traduit par le GIR (groupe iso-ressource). Il existe 6 GIR : le GIR 1 est le niveau de perte d'autonomie le plus fort et le GIR 6 le plus faible. L'APA ne concerne que les GIR de 1 à 4.

Parmi les bénéficiaires de l'APA en 2016 sur le territoire, ce sont les personnes inscrites dans le GIR 4 (personnes ayant besoin d'aide partielle pour faire leur toilette ou pour s'habiller) qui sont le plus représentées (53 %). Ces personnes représentent notamment une part majoritaire de versement de l'APA domicile (63 %). L'APA versée pour les personnes en établissement concerne majoritairement des personnes inscrites dans le GIR 2, c'est-à-dire des personnes âgées en perte totale d'autonomie physique. Elles représentent 59 % des APA dédiées aux personnes dépendantes hébergées dans un établissement.

Un autre dispositif d'aide existe, à destination des personnes en situation de handicap de plus de 20 ans, jusqu'à l'âge de la retraite. Cette aide est appelée l'Allocation aux Adultes Handicapés (AAH).

Cet indicateur seul ne permet pas d'identifier l'ensemble des publics handicapés (enfants notamment), mais les besoins de ce public spécifique étant mal connus, l'AAH donne néanmoins une donnée relative à ceux qui bénéficient d'aides sociales.

A la fin de l'année 2019, près de 330 personnes bénéficiaient de l'AAH au sein de la Communauté de Communes.

	AAH au 31 décembre 2019
Bouloc	39
Castelnau d'Estrétefonds	49
Cépet	104
Fronton	76
Gargas	6
Saint Rustice	5
Saint Sauveur	13
Vacquiers	7
Villaudric	20
Villeneuve-lès-Bouloc	10
CCF	329

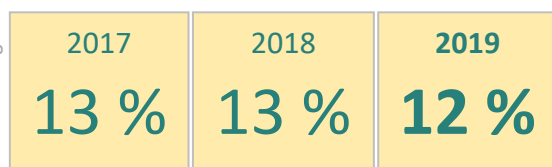
Source : AAH data.gouv

Comme nous l'avons vu précédemment, l'Agence Nationale de l'Habitat intervient également via certains dispositifs, concernant l'habitat privé. En ce sens, l'ANAH peut être mobilisée pour la subvention de travaux relatifs au gain en autonomie dans le domicile. En 2020, 11 % des versements de l'ANAH étaient dédiées à cette autonomie. Cela concerne principalement l'aménagement de salle de bain et rampes PMR.

La mobilisation du parc social pour les personnes âgées et personnes en situation de handicap

Le logement social peut être une solution à l'adaptation des besoins de publics spécifiques, tels que les personnes âgées et les personnes en situation de handicap.

La demande de logements sociaux des personnes âgées



Les demandes en logement social en 2019 des personnes de plus de 60 ans étaient au nombre de 45 et représentaient 12% de l'ensemble des demandes. Les personnes âgées de plus de 75 ans représentaient une part de 2 % des demandes cette même année (soit 8 demandes).

L'attribution de logements sociaux des personnes âgées



En 2019, sur 8 demandes de logement social de personnes de 75 ans et plus, 1 personne a reçu une réponse favorable. Plus globalement cette même année, la demande des personnes de 60 ans et plus est favorable à hauteur de 22 %. En effet, sur 45 demandes de logement social, 10 ont été attribués. La part des attributions en 2019 pour les personnes de 60 ans et plus représentait 8 % des attributions totales.

Dans le rapport demande / attributions, la demande de logement social pour les personnes âgées de 60 ans et plus en 2019, (toutes demandes confondues, mutation de logement social également) est de l'ordre de 4,5. En d'autres termes, cela revient à dire qu'il y a **1 attribution pour 4,5 demandes**. De plus, en ce qui concerne l'adéquation entre les demandes et les attributions pour les personnes âgées de 75 ans et plus, le rapport est de 1 attribution pour 8 demandes.

Plus en détail, à l'analyse des demandes des trois dernières années (2017-2019), les communes qui font le plus l'objet de demande en logement social émanant des personnes de 60 ans et plus sont les trois polarités du territoire : Fronton, à hauteur de 38% des demandes en 2019, Castelnau d'Estrétefonds 27 % et Bouloc 18 %. Cela peut s'expliquer par les aménités offertes des trois pôles (proximité des commerces, services, administration...).

La demande de logement sociaux des personnes en situation de handicap

Au cours des trois dernières années, la demande en logement social des personnes en situation de handicap s'élève à environ 2 % des demandes globales. L'essentiel des demandes est, de la même manière que pour les jeunes de moins de 30 ans ou les personnes âgées, au sein des trois polarités du territoire.

L'attribution de logement sociaux des personnes en situation de handicap

Les attributions de logements sociaux pour les personnes en situation de handicap sont de l'ordre de 1 par année. En 2019, il fallait compter une attribution pour 8 demandes, contre 1 attribution pour 6 en 2018 et 1 pour 10 en 2017.

Action 9 : Veiller aux réponses à destination des personnes en situation de précarité

Les objectifs de la Communauté de Communes tendent avant tout vers une réponse à apporter en matière d'adaptation aux besoins, en particulier à destination des personnes en situation de précarité. Il est donc nécessaire de répondre aux situations d'urgence mais également de travailler au passage d'un hébergement d'urgence vers une solution de logement pérenne. Ainsi, le territoire doit veiller au développement d'une offre en logements adaptée aux ménages les plus modestes, notamment au travers de la production de logement locatif très social, le PLAI.

Ménages éligibles au PLAI parmi les demandeurs et attributions de logements sociaux



Les demandes de logement social selon l'éligibilité des ménages en PLAI, en 2019

La part des demandeurs en logement social éligibles au PLAI (très social) est de l'ordre de 71 % en 2019. Lors de l'élaboration du PLH, 68 % des ménages demandeurs d'un logement social étaient sous ce plafond. En d'autres termes, en 2019, 267 personnes sur 374 en demande de logement social sont éligibles au PLAI, donc en situation de grande précarité (ressources des ménages inférieures à 60% des plafonds HLM)⁸.

Les attributions de logement social selon l'éligibilité des ménages en PLAI, en 2019

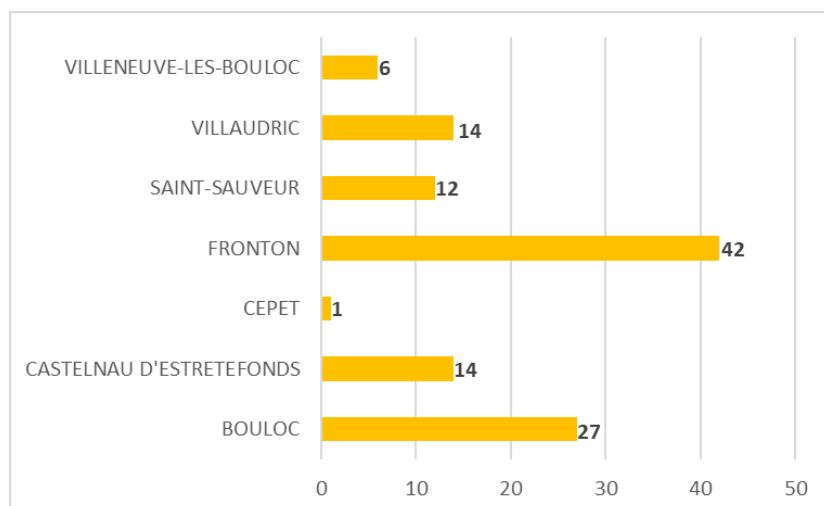
80 % des attributions de logement social en 2019 concernent des ménages éligibles au PLAI. Cela représente 94 attributions de ménages éligibles sur un ensemble de 118 attributions. Au regard des demandes et des attributions, l'offre présente sur le territoire doit ainsi pouvoir s'adapter aux besoins. Les attributions relatives aux ménages éligibles ne représentent pas un emménagement effectif dans un logement social dédié, la demande étant supérieure à l'offre. Pour rappel, la part de logements sociaux en PLAI sur la Communauté de Communes représente 19 % du parc social global.

Le rapport entre la demande et l'offre des logements sociaux pour les ménages éligibles au PLAI est de l'ordre de 35 %. En effet, parmi les 267 demandeurs ayant des ressources inférieures au plafond PLAI, 94 ont reçu une réponse favorable. Néanmoins, 19 % seulement du parc social du territoire est consacré au PLAI.

En 2019, la tension de la demande en PLAI est donc de 267 demandes, pour un social existant en PLAI de 116 logements.

⁸ Les plafonds de ressources au PLAI sont variables en fonction de la composition familiale. Pour avoir un ordre d'idée, les plafonds sont par exemple d'environ 11 500 euros /an pour une personne seule, 20 200 euros / an pour 3 personnes ou 1 personne seule avec une personne à charge.

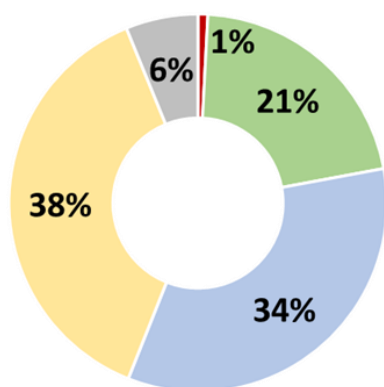
Logements financés en PLAI et petites typologies



Source : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

Rappel des actions 3 et 7

Pour rappel, la Communauté de Communes, en 2019, dénombrait 116 logements sociaux financés en PLAI. La part de ce type de logement social représente 19 % du parc total du territoire.



Rappel de l'action 3

Pour l'objectif de production de logements de petite typologie dans le parc social, la Communauté de Communes dispose de peu d'offre et en produit peu (seulement 3 logements sociaux de 2 pièces produits entre 2018 et 2019). Dans le parc de logement global et depuis la première année de mise en œuvre du PLH, la part des autorisations de logements de 1 pièce s'élève à seulement 3 %, et à 8 % pour les logements de 2 pièces.

Mobilisation Fond de Solidarité Logement (FSL) pour un accès facilité au logement

Le Fond de Solidarité Logement (FSL) a pour but d'accorder des aides financières aux personnes (locataires, propriétaires occupants, résidents de logement-foyer) qui rencontrent des difficultés pour payer les dépenses liées à leur logement. Le FSL accorde deux formes d'aide : une subvention ou un prêt. Ces aides doivent notamment servir à payer les dépenses pour l'accès au logement (dépôt de garantie, frais divers...) ou pour le maintien dans le logement (factures, dettes de loyers et charges...).

Nous avons précédemment vu que le volet « énergie » du FSL, le Fond de Solidarité Energie avait également été mobilisé en 2019, et ce essentiellement concernant des aides pour le paiement de factures d'électricité.

Les données disponibles pour le territoire sont celles relatives au FSL lié à l'accès au logement, en 2019. Les données de dettes locatives (retards de paiement des loyers) ne sont pas disponibles pour l'analyse.

Ainsi, en 2019, le territoire comptait 32 demandes d'aide mobilisant le FSL pour une entrée dans le logement. Parmi ces demandes, 30 ont trouvé une réponse favorable, soit 94 %. Les bénéficiaires du FSL ont majoritairement entre 30 et 50 ans (37 % ont entre 31 et 40 ans et 33 % entre 41 et 50 ans).

Les types de demandes sont variables. **Elles concernent majoritairement le paiement du dépôt de garantie** et s'en suivent des demandes relatives au paiement du 1^{er} mois de loyer, de cautionnement, les frais d'installation (déménagement) et d'assurance. Alors que les bénéficiaires ayant entre 41 et 50 ans demandent majoritairement

le cautionnement du loyer (41 % des demandes), les 31-40 ans font leur demande sur le paiement des frais d'assurance (50% des demandes).

Pour rappel, lors du diagnostic du PLH, la mobilisation du FSL pour l'accès au logement représentait 16 % des aides octroyées (volet « énergie » compris). En 2019, ce premier représentait près de 30 % des aides. Ce résultat montre une plus grande difficulté d'accéder à un logement en fonction des ressources.

Suivi de l'offre en hébergement d'urgence et de son occupation

Le territoire compte 4 places d'hébergement d'urgence. 3 d'entre elles sont situées à Fronton et 1 à Castelnaud d'Estrétefonds. Celles-ci sont gérées par la Communauté de Communes et l'action sociale est dispensée par les communes bénéficiant de ces logements, au travers des Maisons de Solidarités (MDS) présentes sur leur territoire. L'hébergement d'urgence a vocation à être une solution provisoire, transitoire pour tendre vers une solution pérenne à terme. La durée de mise à disposition d'un hébergement d'urgence est de 1 mois, renouvelable. En effet, une prolongation peut être accordée pour une durée de 1 mois (sous couvert de justifications). La durée totale de mise à disposition ne peut excéder 3 mois, sauf circonstances exceptionnelles. Un règlement intérieur signé par le bénéficiaire fixe les conditions d'attribution et le respect des lieux et biens qu'il occupe.

Sont considérées comme des situations d'urgence :

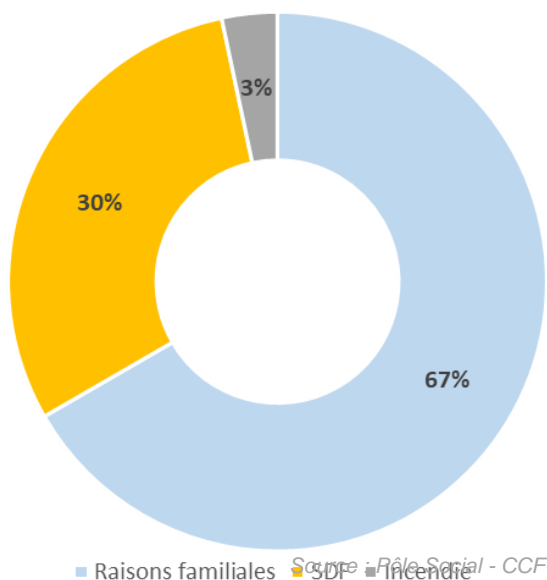
- Les personnes sans domicile fixe
- Un incendie ou un dégât des eaux survenu dans le logement occupé
- Une rupture conjugale et/ou familiale soudaine
- Les violences familiales

Ces hébergements sont des appartements, répondant aux besoins : sanitaires, cuisine, lieu de vie, lits...

Le territoire dispose donc, en hébergement d'urgence, de 2 logements de 2 pièces (32 m² et 43m²) et 2 studios (30m² et 43m²). Un des studios est adapté aux personnes à mobilité réduite.

A trois années de mise en œuvre du PLH, le ratio entre la demande et les accords pour rentrer dans l'hébergement d'urgence est de 1,3 demandes pour 1 accord. Cela revient à dire que depuis les trois dernières années, les demandes ont été satisfaites à hauteur de 72,5 %.

Au total sur 3 années, la durée moyenne d'occupation des hébergements d'urgence est de 3 mois. Toutefois, l'écart entre les différentes durées d'occupation est important. Effectivement, celui-ci, de 2018 à 2020, varie de 1 mois à 1 année. Entre 2018 et 2020, le territoire dénombre 30 occupations de ses hébergements d'urgence.



Motifs de demande d'hébergement d'urgence de 2018 à 2020

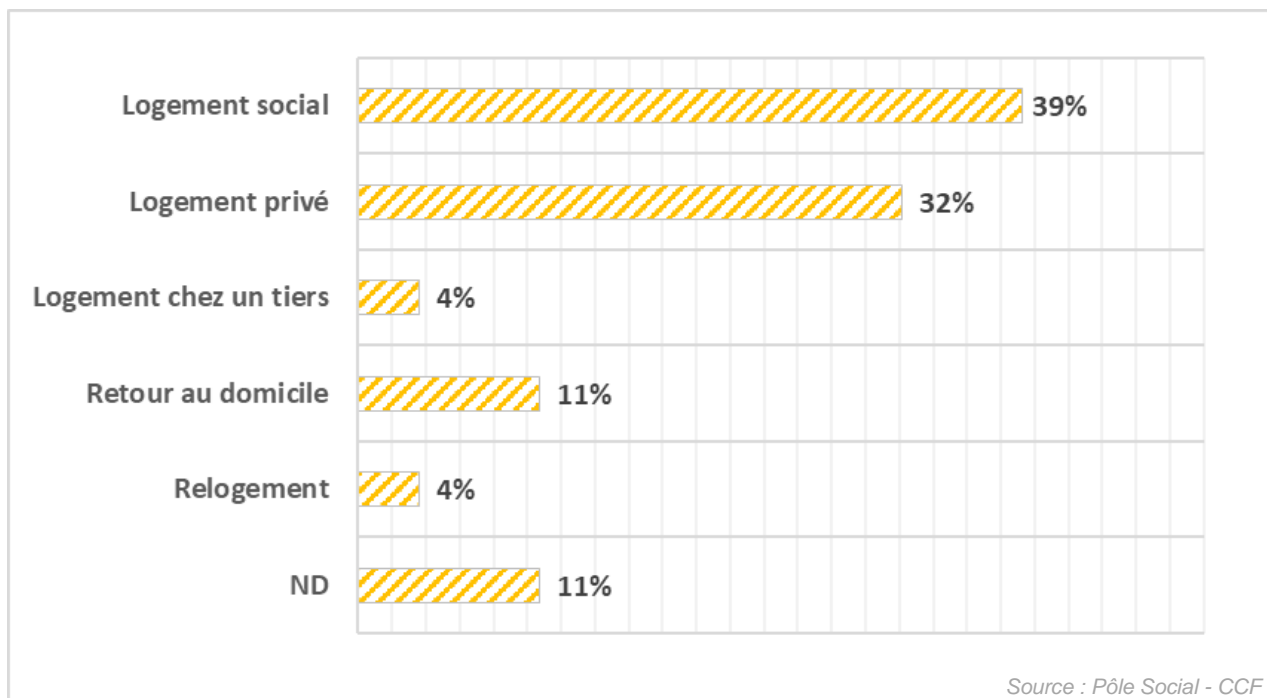
Sur les 30 occupations des 4 hébergements d'urgence du territoire, la plus grande part des demandes sont dues à une raison familiale (rupture familiale, rupture conjugales, violences), à hauteur de 67 %.

La seconde part représentant le plus les demandes d'hébergement sont les personnes sans domicile fixe, représentant 30 % des demandes. Une personne ayant subi un incendie en 2019 a également pu bénéficier d'une place en hébergement d'urgence.

■ Raisons familiales ■ SDF ■ Incendie

L'hébergement d'urgence ayant vocation à apporter une solution provisoire de courte durée, les personnes ayant occupé ces logements doivent parvenir à disposer d'un terme plus pérenne. Le suivi des occupations permet d'en faire le bilan.

Bilan à la sortie des occupations des hébergements d'urgence, entre 2018 et 2020



Au cours des trois dernières années, une majorité des personnes ayant occupé un hébergement d'urgence ont eu une attribution de logement social (39 % des sorties). Aussi, 32 % ont pu accéder à un logement privé. Ces deux solutions majoritaires quant aux sorties des hébergements d'urgences sont favorables à une solution pérenne de relogement de personnes en difficulté (sociale, économique...).

Le retour au domicile (11 %) représente les personnes ayant notamment faits une demande liée à une raison familiale (rupture, violence...).

Lors de l'évaluation du suivi au cours de l'année 2020, deux personnes occupaient encore l'hébergement d'urgence.

Action 10 : Assurer l'accueil des Gens du Voyage

Le territoire doit se pourvoir de deux aires d'accueil des gens du voyage, dont les réflexions ont été engagées et sont actuellement en cours de formalisation. L'ambition est également d'aller plus loin, avec comme objectif de répondre aux besoins des gens du Voyage, notamment liés à la sédentarisation.

D'après les orientations du Plan Départemental de l'Habitat de Haute-Garonne 2020-2026, la volonté des gens du voyage de bénéficier de lieux d'ancrage s'affirme, motivée par plusieurs motifs, à savoir :

- L'envie de disposer d'un « chez soi » tout en conservant tout ou partie de son mode de vie dont souvent mais pas systématiquement l'habitat en caravane
- Pouvoir s'installer durablement tout en ayant la possibilité de partir en voyage et de revenir
- Habiter un bassin de vie dans lequel se sont construits un attachement, repères, habitudes et parfois depuis plusieurs générations
- Bénéficier d'un habitat plus confortable et mieux isolé
- Favoriser la scolarisation des enfants et les soins médicaux

Aussi, un grand nombre de ménages ont prolongé leur séjour sur les aires d'accueil, au point de s'y résidentialiser, par défaut de solutions davantage adaptées. Sur 615 places en fonctionnement dans les aires d'accueil en Haute-Garonne, près de 500 d'entre elles sont considérées comme « gelées » en raison de l'installation permanente de 200 à 250 ménages ancrés. D'autres ménages font l'acquisition de terrains servant de socle à l'ancrage familial. Ce sont donc des implantations durables, et certaines de ces installations diffuses et difficiles à dénombrer revêtent un caractère problématique et parfois même dangereux en raison de motifs multiples et souvent cumulés : mal logement et précarité des conditions d'habitat, non-conformité avec le droit du sol, non-raccordement...

Enfin, certains ménages ont des attaches fortes et souvent ancienne avec le territoire, demeurent au sein du même périmètre géographique en situation de mal stationnement tournant. Ils se déplacent en effet au gré de parcours chaotiques, rythmés par les étapes plus ou moins longues qu'autorise leur passage d'une installation illégale à l'autre. De fait, les réponses sont souvent insatisfaisantes au regard des besoins croissants d'ancrage.

Faisant face à ce constat, Schéma Départemental d'Accueil et d'habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) de Haute-Garonne place au premier rang de ses priorités le développement de solutions adaptées et accompagnées aux besoins d'ancrage et de sédentarisation. Ces solutions d'habitat peuvent notamment se traduire par la mise en place de terrains familiaux locatifs ou de programmes adaptés de logements sociaux. Ces dispositifs doivent être finement accompagnés.

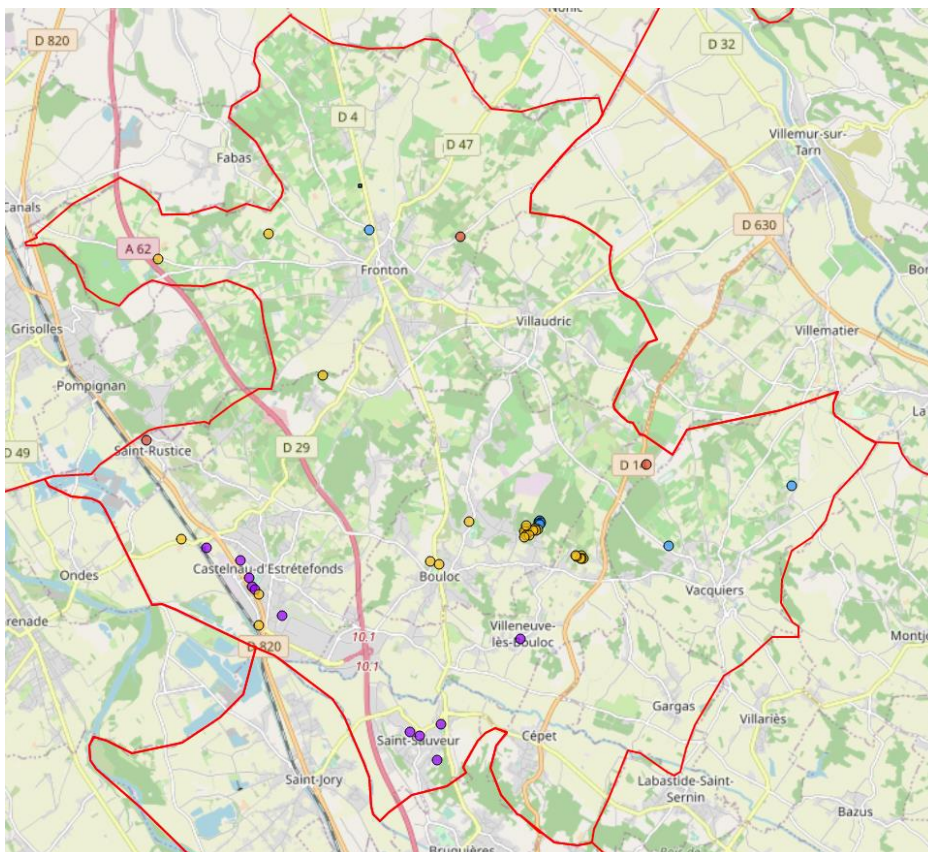
Le Plan Départemental de l'habitat de Haute-Garonne distingue deux défis majeurs :

- « La promotion, avec et au côté des territoires, de solutions adaptées aux besoins d'ancrage. Les solutions à promouvoir appellent à innover, ce qui les rendra probablement encore plus exigeantes qu'une opération « classique » d'habitat social. De la conception de l'opération au choix et aux conditions de maîtrise de l'assise foncière, en passant par le montage technique et financier, c'est l'ensemble du programme qui nécessitera une collaboration étroite et coordonnée entre l'opérateur, l'intercommunalité maître d'ouvrage, les partenaires financiers et la commune concernée par l'opération
- La co-construction des réponses avec les familles puis leur installation durable et réussie dans leur nouveau lieu de vie. La notion d'habitat adapté trouvera son sens et son utilité à condition que les projets cadrent avec les aspirations des futurs occupants, tiennent compte des compositions familiales et anticipent leurs évolutions mais aussi s'accordent aux capacités financières. L'atteinte de ces objectifs met l'accent sur un préalable : prévoir et organiser en amont et tout au long de la conception de

l'opération, le cadre de concertation avec les futurs occupants pour les accompagner dans la formulation de leur projet d'habitat mais aussi réguler avec eux le jeu des possibles. De même, un accompagnement régulier des familles avant, pendant et après le relogement devra être mise en place. La co-construction du projet puis l'accompagnement dans le relogement sont les conditions pour asseoir l'appropriation durable et réussie du nouveau lieu de vie et faciliter l'insertion sociale, mais aussi favoriser l'acceptation de l'opération par les riverains. »

La Communauté de Communes du Frontonnais, au titre du schéma départemental doit disposer de deux aires d'accueil des gens du voyage, à Castelnau d'Estrétefonds et à Fronton. A ce jour, ces projets d'aires sont formalisés dans les PLU de chacune des communes. Toutefois, les besoins en sédentarisation, plus présents que les besoins en passage pour les gens du voyage, questionnent la pertinence de la création de ces aires de 20 places chacune. A ce titre, la Communauté de Communes, accompagnée par le département de Haute-Garonne, la DDT31 et un bureau d'étude mandaté, est actuellement en train d'élaborer un projet territorial d'accueil et d'habitat des gens du voyage. Ce projet devrait voir le jour au mois de juin 2021. Ce projet devrait permettre d'améliorer la connaissance des différentes situations dans lesquelles les gens du voyage se trouvent sur le territoire puis d'adapter l'offre selon les besoins.

Pour parvenir à ce projet, les élus du territoire se sont mobilisés et organisés en plusieurs groupes de travail, pilotés par la Communauté de Communes. Le premier vise à dresser un constat des familles des gens du voyage présentes sur les communes du Frontonnais. Grâce à un outil cartographique mis en place, les élus du territoire ont pu localiser et identifier :



Le type de ménages résidents de manière pérenne ou provisoire dans les communes du territoire (ménages locaux installés durablement, « tournant » sur le territoire entre différents lieux de stationnements ou voyageurs de passage...);

Les durées d'installation sur les différents sites ;

Le nombre de familles par site(s) ;

Le nombre de résidences mobiles présentes sur chacun des sites ;

Le statut d'occupation des ménages installés sur les différents sites (propriétaires, locataires, occupations sans droit ni titre, installations tolérées...);

Les éventuelles difficultés rencontrées (juridique, salubrité, voisinage...).

Dans un second temps, l'objectif sera d'identifier les potentiels fonciers au regard des besoins en passage et en sédentarisation. Le travail est donc en cours, dans l'objectif de parvenir à un projet territorial d'accueil et d'habitat des gens du voyage de la CC du Frontonnais.

Orientation 4 : Mettre en œuvre la politique de l'habitat

Action 11 : Mettre en place un plan partenarial de gestion de la demande locative sociale et l'information des demandeurs



La politique locale de l'habitat de la Communauté de Communes du Frontonnais doit pouvoir s'appuyer sur des éléments de diagnostic quant à la production et à la dynamique du logement sur son territoire. Cela passe notamment par le suivi en logement social, allant de la typologie des demandes à l'attribution. Comme précédemment exposé, le logement social pour les jeunes et les seniors notamment permet de répondre aux besoins de populations spécifiques. Néanmoins, avoir une approche globale sur la demande et l'offre locative sociale est une préoccupation pour le territoire et un suivi est donc effectué sur les différentes caractéristiques.

Nombre de demandes et d'attributions de logements sociaux sur le territoire

Pour rappel, lors du diagnostic du PLH, il y avait, en 2015, 270 demandes et 48 attributions de logements sociaux. D'après les données disponibles, entre 2017 et 2019, le nombre de demandes est de 371 en moyenne.

	Nombre de demandes de logements sociaux en fin d'année :	Nombre d'attributions de logements sociaux dans l'année :
2017	353	67
2018	386	78
2019	374	118

Source : Statistiques demande-logement-social.gouv

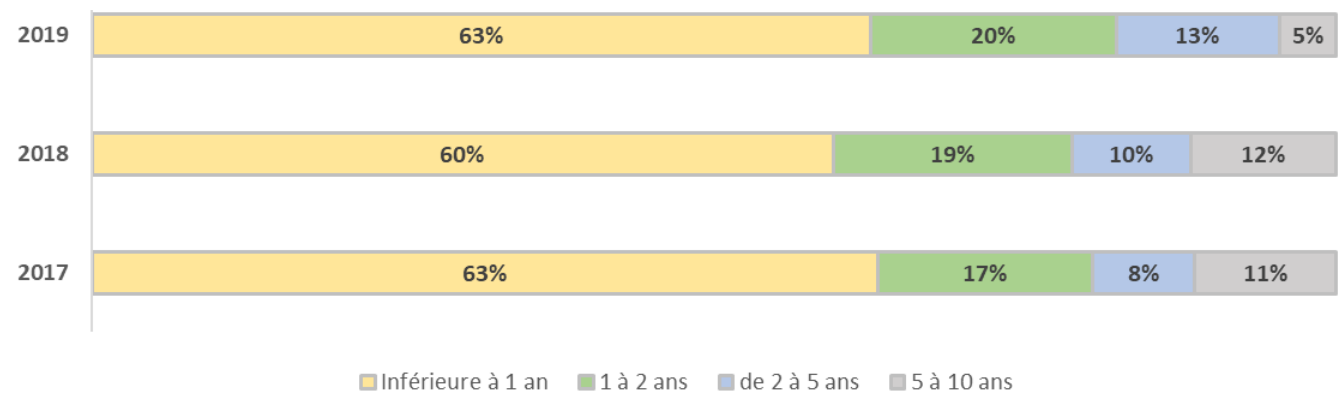
Le nombre d'attributions a considérablement augmenté en 3 années de mise en œuvre du PLH. En effet, l'évolution des attributions est de l'ordre de + 76 % depuis de 2017 et + 51 % entre 2018 et 2019.

L'évolution de la demande en fin d'année 2019 a augmenté comparativement à 2017 mais reste relativement stable (+ 5,9%). Cette demande a même baissé entre fin 2018 et fin 2019, avec 12 demandes de moins d'une année sur l'autre. Toutefois, comparativement aux données du diagnostic du PLH, l'attractivité du territoire est marquée par une forte évolution de la demande en logement social puisqu'en 2015, la Communauté de Communes comptait 270 demandes, soit 38,5 % de moins qu'en 2019.

Caractéristiques de la demande et des attributions

Ancienneté des demandes et délais d'attributions

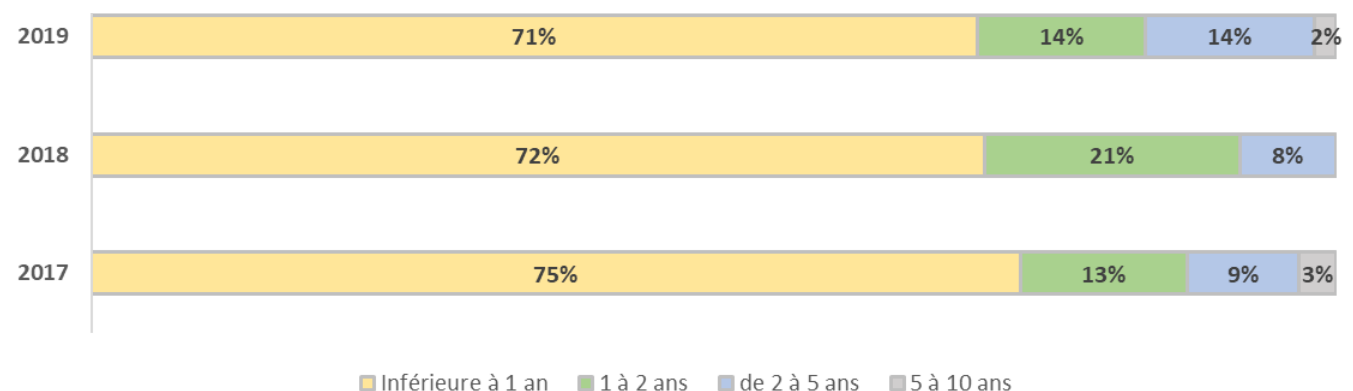
Ancienneté des demandes par année



Source : Statistiques demande-logement-social.gouv

Les demandes de logement social peuvent parfois s'étendre dans le temps, en raison des délais de traitement des dossiers. En moyenne, les demandes en cours en fin d'année 2019 avaient été formulées un peu plus d'une année auparavant (15 mois). Plus en détail, les demandes en cours à chaque fin d'année sont majoritairement formulées dans l'année concernée : en 2019, 63 % des demandes de logement social ont été faites depuis moins d'une année. La deuxième part des demandes par année représente les demandes entre 1 et 2 ans. Même si, globalement, la demande en logement social reste traitée rapidement et dans un délai essentiellement d'une année, il est important de remarquer qu'environ 10 % des demandes en cours en 2017 et 2018, ont été formulées entre 5 et 10 ans auparavant. Cette part des personnes attendant une réponse à leur demande depuis 5 à 10 ans s'est considérablement réduite en 2019, puisque seulement 5 % des demandes concernaient des demandes anciennes (de 5 à 10 ans).

Délais d'attributions par année



Source : Statistiques demande-logement-social.gouv

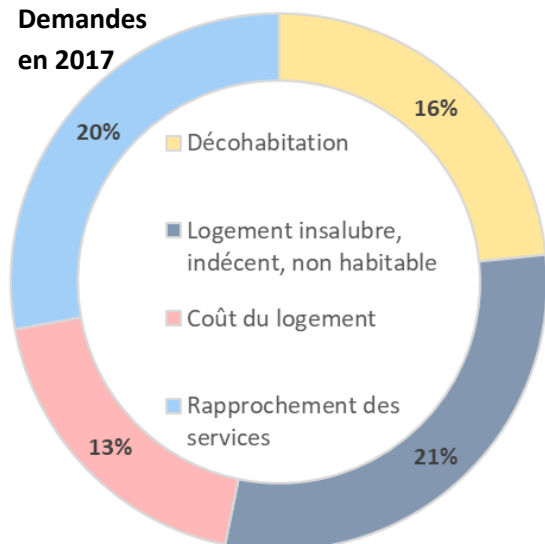
En 2019, en moyenne, le délai d'attribution pour un logement social est de 1 an.

De la même manière que l'ancienneté des demandes, les délais d'attribution de logements sociaux sur les trois dernières années sont majoritairement inférieurs à 1 an (environ 70 % des attributions interviennent moins de 1 an après une demande). En 2019, les attributions intervenant entre 2 et 5 ans après la demande sont de 14 %, ce qui est davantage que pour les années précédentes. Seulement 2 % des attributions ont été effectuées relativement à des demandes anciennes, de plus de 5 ans.

Les motifs de demande et les réponses apportées par les attributions

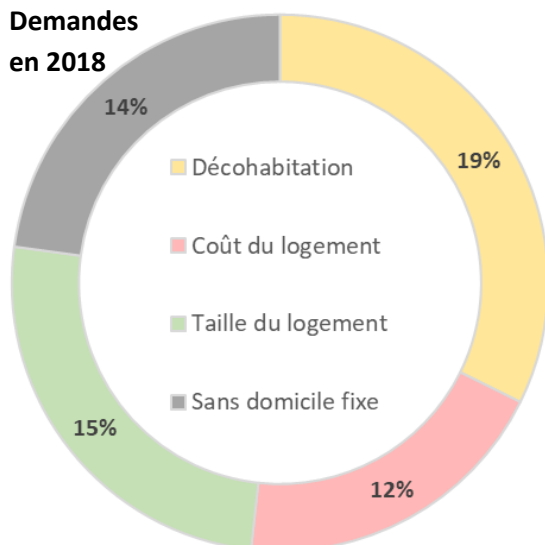
Par année, les demandeurs formulent les motifs qui les poussent à vouloir occuper un logement social. Depuis 2017, le dispositif de suivi du profil des demandeurs permet de mettre en avant les raisons initiales des demandes. La volonté étant de mettre en avant les motifs les plus représentés dans les demandes de logement social, quatre d'entre eux sont analysés plus spécifiquement mais ces données ne sont pas exhaustives (d'autres motifs que ceux énoncés ci-dessous sont intégrés au suivi annuel).

Demandes en 2017



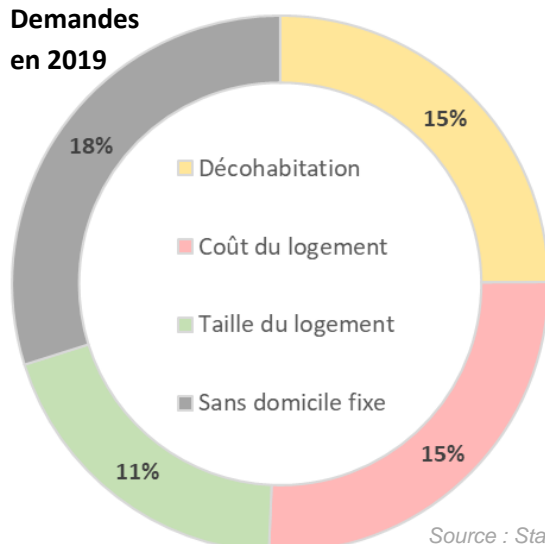
En 2017, les motifs les plus représentés dans les demandes de logement social sont en premier lieu relatifs au manque de qualité du logement occupé. Ces motifs rassemblaient 21 % des demandes. 20 % des demandes de logement social traduisaient une volonté de se rapprocher des services, symbole d'un désir d'être au plus près des aménités offertes par le territoire. Aussi, des phénomènes sociologiques et conjoncturels interviennent également dans les motivations d'une demande de logement social. 16 % ont fait une demande suite à une décohabitation (séparation, divorce par exemple) et 13 % en raison du coût élevé du logement occupé lors de la demande.

Demandes en 2018



En 2018, la question de l'inhabitabilité du logement a disparue des motifs des demandes et de nouvelles problématiques émergent. En effet, même si la décohabitation (19%) et le coût du logement (12%) restent bien présents, des motifs poussant à demander un logement social tels que la taille du logement (majoritairement trop petit) ainsi que des démarches en faveur d'une solution pérenne pour des personnes sans leur propre domicile (logement précaire, hébergements...) apparaissent. Ces derniers représentent respectivement 15 % et 14 % des demandes de l'année 2018.

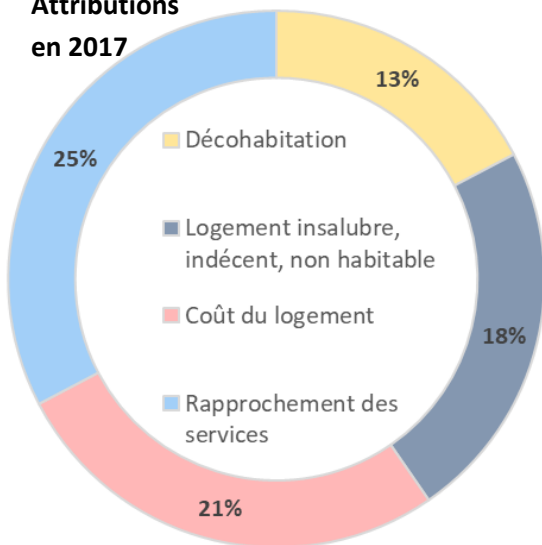
Demandes en 2019



En 2019, les raisons pour lesquelles les demandeurs souhaitent intégrer un logement social sont semblables à l'année précédente. Néanmoins, la question du coût élevé du logement augmente sensiblement (15 %), de la même manière que la demande de personnes sans domicile fixe (18 %). Les motifs liés à la décohabitation et à la taille du logement restent présents mais diminuent légèrement, pour laisser apparaître des problématiques liées à des conditions financières et sociales plus difficiles.

Les attributions quant à elles doivent mettre en avant la réponse aux besoins en logement social, notamment relatifs aux raisons énoncées par les personnes qui font leur demande. Les données ci-dessous, de la même manière que pour les demandes, reflètent les attributions les plus représentatives.

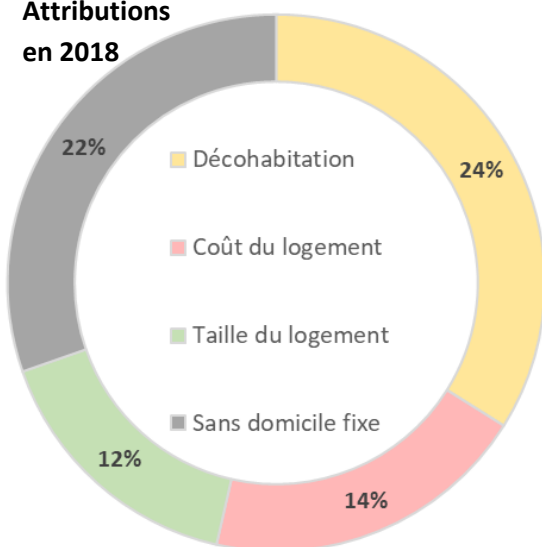
Attributions en 2017



En 2017, la réponse apportée par les attributions concerne en premier lieu la question des besoins liés au rapprochement des services (25 %), pour un cadre de vie que les demandeurs estiment plus confortables avec un quotidien au plus proche des services offerts.

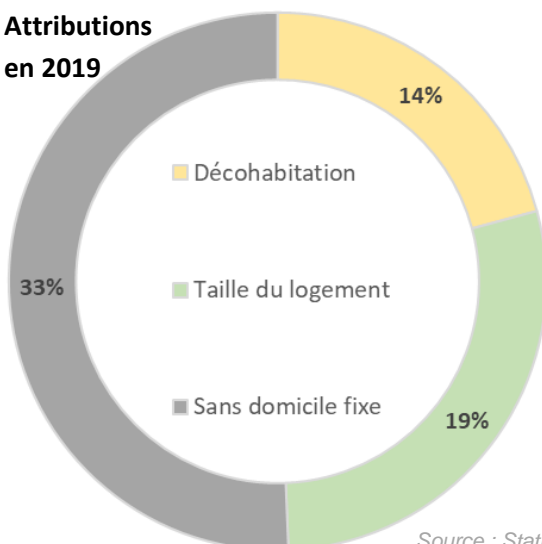
21 % des attributions concerne des demandes incitées par le coût du logement, jugé trop onéreux. L'inhabitabilité est la décohabitation font l'objet des motifs les plus représentés dans les attributions (respectivement 18 % et 13 %).

Attributions en 2018



En 2018, les attributions ont veillé à répondre aux besoins en matière de décohabitation, ceux-ci représentant près de 25 % des attributions. La réponse à caractère urgent se développe en cette année 2018 avec des attributions répondant aux demandes de personnes sans logement (22 %). Aussi, émergent des attributions relatives à des demandes liées à un logement occupé non adapté, majoritairement jugé trop petit (12 % des attributions).

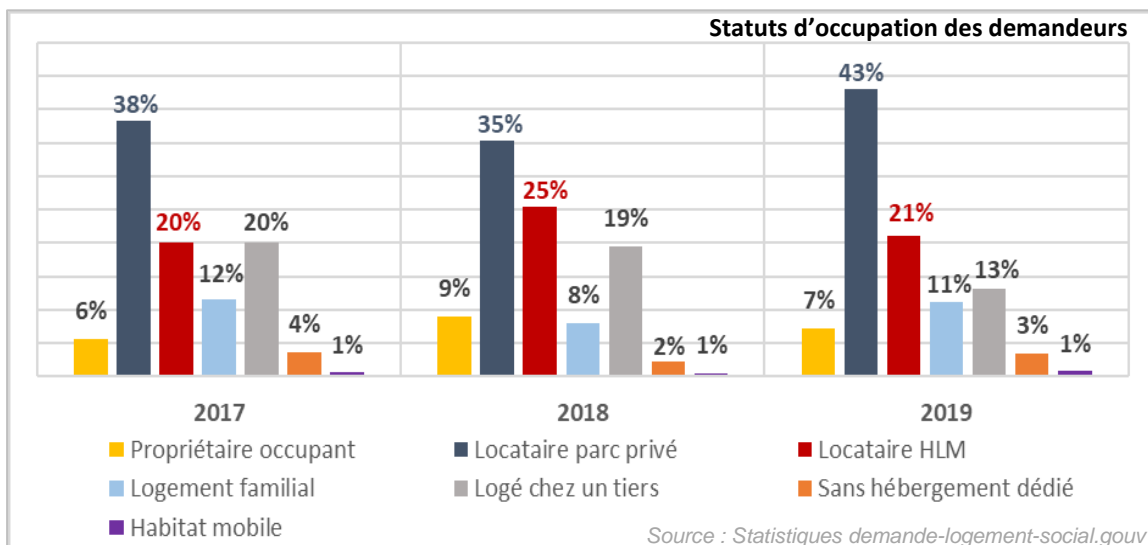
Attributions en 2019



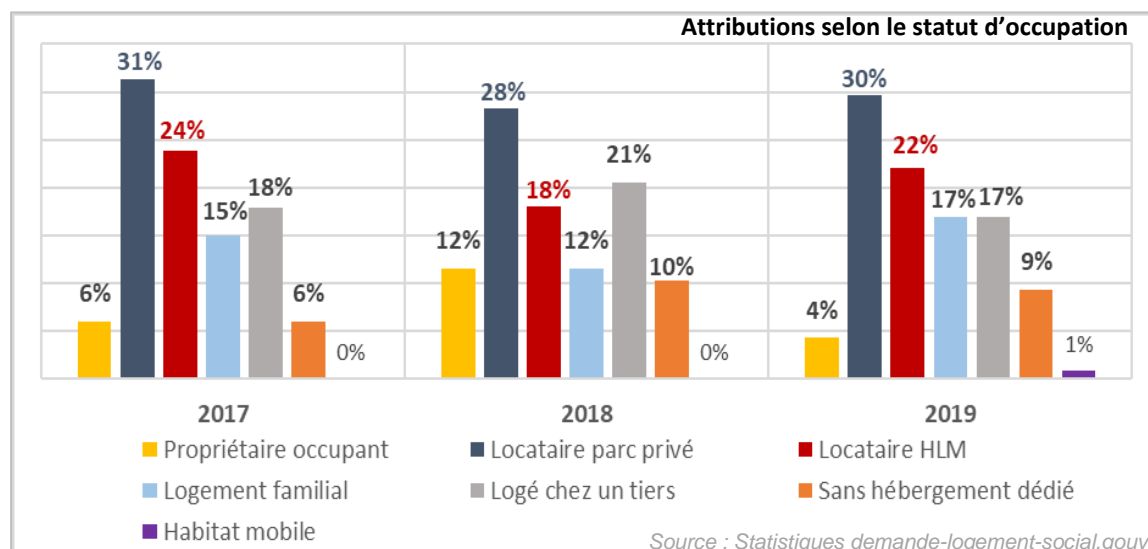
En 2019, trois types d'attributions selon les motifs de demandes sont relevés. En effet, la question de la décohabitation reste un motif qui s'étend sur les trois années (14 % en 2019) mais la taille du logement et la réponse aux besoins de personnes ne disposant pas de logement sont plus présentes dans les attributions en 2019 (respectivement 19 % et 33% des attributions). A demande croissante sur ces questions, les attributions veillent à répondre aux mieux à ces situations.

Demandes et attributions selon le statut d'occupation

Outre les motifs analysés amenant les personnes à formuler leur demande de logement social, il est également important de pouvoir identifier la situation dans laquelle se trouvent les demandeurs, et à quelles situations les attributions répondent. En cela, un examen par statut d'occupation du logement actuel a été effectué entre 2017 et 2019.



La majorité des demandeurs en logement social sont locataires dans le parc privé (de 38 % en 2017 à 43 % en 2019). Cette part de locataires augmente progressivement au cours des années et s'affirme comme la part principale des demandes. En deuxième lieu, ce sont les demandeurs issus du parc HLM qui formulent une demande de logement social, soit en renouvellement, soit pour un autre logement du parc social. Cette part des demandeurs occupe une place variant de 20 à 25 % des demandes selon les années. Les personnes logées chez une tierce personne (particulier, logé gratuitement ou hébergé temporairement) sont également en demande de logement social, au travers d'une demande de solution de logement plus pérenne, à hauteur de 13 % en 2019. Des propriétaires occupants ou des personnes résidant dans le logement familial (chez les parents, ou chez les enfants) représentent également une part des demandes. La demande de personnes sans hébergement ou en habitat mobile est également représentée, mais reste contenue.



Les attributions vont dans le sens d'une réponse aux demandes des personnes locataires dans le parc privé (30 % des attributions en 2019) ainsi que les demandes issues de personnes habitant déjà le parc social. Un effort est particulièrement fourni en attributions en ce qui concerne les personnes en demande de logement social qui n'ont pas d'hébergement qui leur est propre (9 % des attributions en 2019, pour une demande fin 2018 de 2%) et qui sont logées chez un tiers (17 % des attributions en 2019).

Age des demandeurs⁹ et attributions



Profil type des demandeurs selon la tranche d'âge



En trois années de mise en œuvre du PLH, la majorité des demandeurs ont entre 40 et 60 ans (41 % des demandes sur trois années). La deuxième part la plus représentative des demandes concerne les personnes âgées de 30 à 40 ans, soit 30 % des demandes. La part des moins de 30 ans et des plus de 60 ans représentaient respectivement 17 et 13 % des demandes entre 2017 et 2019. Il est à noter que 20 % de la part des plus de 60 ans sont âgés de plus de 75 ans, représentant ainsi 28 demandes de logement social entre 2017 et 2019.

Plus en détail, les demandes en fin d'année 2019 :

En 2019, l'âge moyen des demandeurs était de 42 ans

Demandes en 2019	
Moins de 30 ans	19%
Entre 30 et 40 ans	29%
Entre 40 et 60 ans	40%
Plus de 60 ans	12%



Attributions selon la tranche d'âge



38 % des attributions de logements sociaux intervenues entre 2017 et 2019 concernent les 30-40 ans. Les personnes âgées de 40 à 60 ans se sont vues attribuer un logement social à hauteur de 32 %. Les moins de 30 ans en demande de logement social ont eu une réponse favorable pour 20 % d'entre eux et seulement 10 % des personnes âgées de plus de 60 ans ont pu bénéficier d'une attribution. 11 % des attributions destinées aux plus de 60 ans étaient plus spécifiquement orientées vers des personnes de 75 ans et plus.

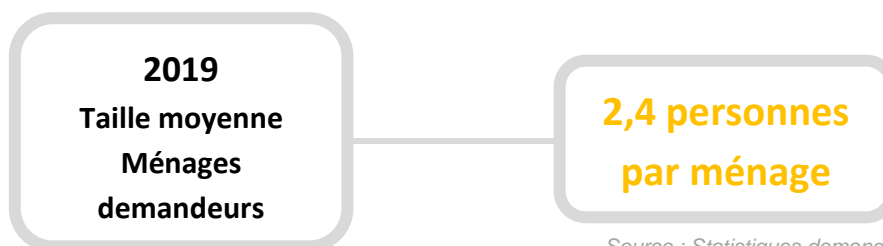
Plus en détail, les attributions au cours de l'année 2019 :

En 2019, l'âge moyen des demandeurs ayant bénéficié d'une attribution était de 38 ans.

Attributions en 2019	
Moins de 30 ans	25%
Entre 30 et 40 ans	38%
Entre 40 et 60 ans	28%
Plus de 60 ans	8%

⁹ Point de vigilance : les chiffres donnés sont utilisés à titre indicatif pour bâtir un profil type des demandeurs de logement social. Le calcul effectué est basé sur le cumul de demandes sur trois années consécutives. Toutefois, une seule et même demande n'ayant pas abouti à une attribution peut être renouvelée d'une année sur l'autre.

Taille des ménages demandeurs et parmi les attributions



Source : Statistiques demande-logement-social.gouv

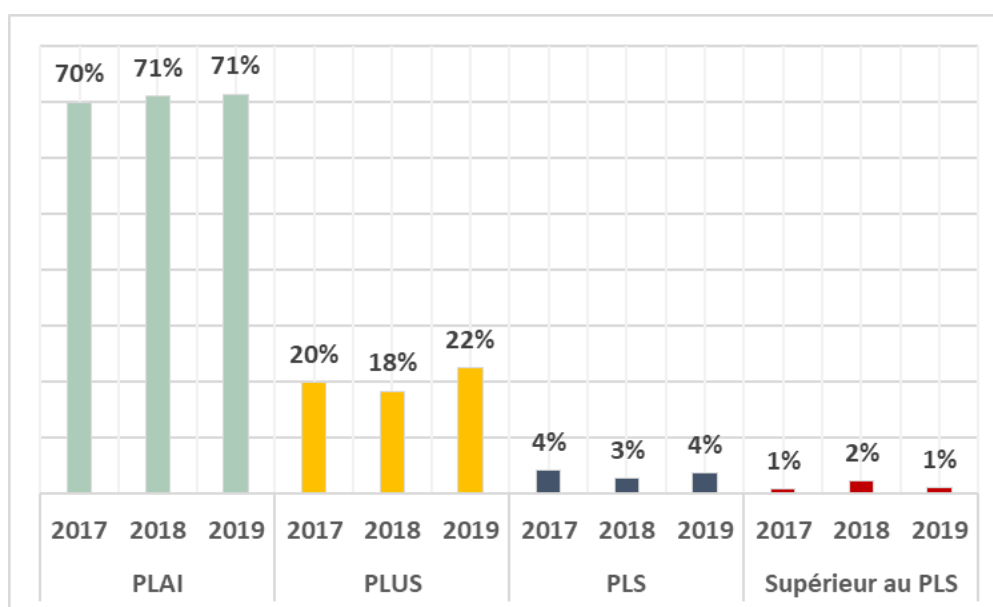
L'analyse des demandes au cours des années 2017, 2018 et 2019 montre qu'environ 35 % des demandes concerne des personnes seules, 25 % des ménages de 2 personnes et 20 % de 3 personnes.

Demandes en 2019		Attributions en 2019	
1 pers	37%	1 pers	31%
2 pers	24%	2 pers	22%
3 pers	19%	3 pers	22%
4 pers	10%	4 pers	17%
5 pers et plus	10%	5 pers et plus	8%

Source : Statistiques demande-logement-social.gouv

La majorité des attributions est également à destination des personnes seules (31 %) ou des ménages de 2 et 3 personnes (22%).

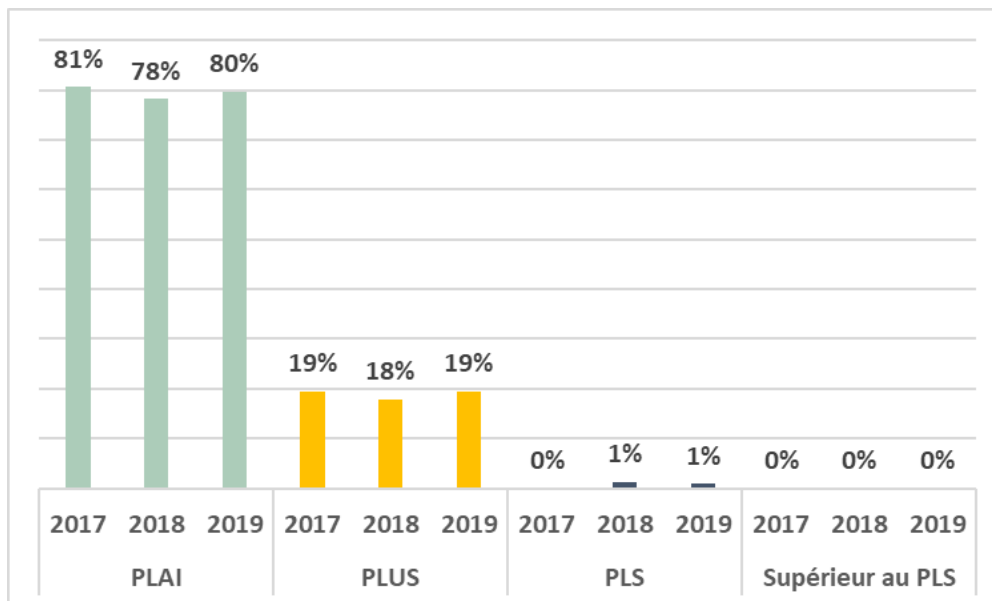
Éligibilité des demandeurs selon les plafonds HLM



Source : Statistiques demande-logement-social.gouv

Comme vu dans l'analyse de l'action 9, les ménages éligibles au PLAI sont les plus représentés. Pour rappel, le PLAI est réservé aux personnes en situation de grande précarité (ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM). La deuxième part des demandeurs la plus représentée est celle des ménages éligibles au PLUS, c'est-à-dire du locatif social « standard » (100 % du plafonds HLM). Il s'agit de l'offre qui concerne la majorité des ménages éligibles sur le territoire. Le PLS quant à lui, dans sa vocation intermédiaire, concerne les ménages ayant des ressources supérieures aux plafonds HLM (130 % du plafond). Cette demande est peu présente sur le territoire, soit 4 % des demandes en 2019. De la même manière, les ménages dont les ressources sont supérieures au plafond du PLS, sont peu en demande de logement social (1% des demandes en 2019).

Part des attributions selon les plafonds de ressources HLM



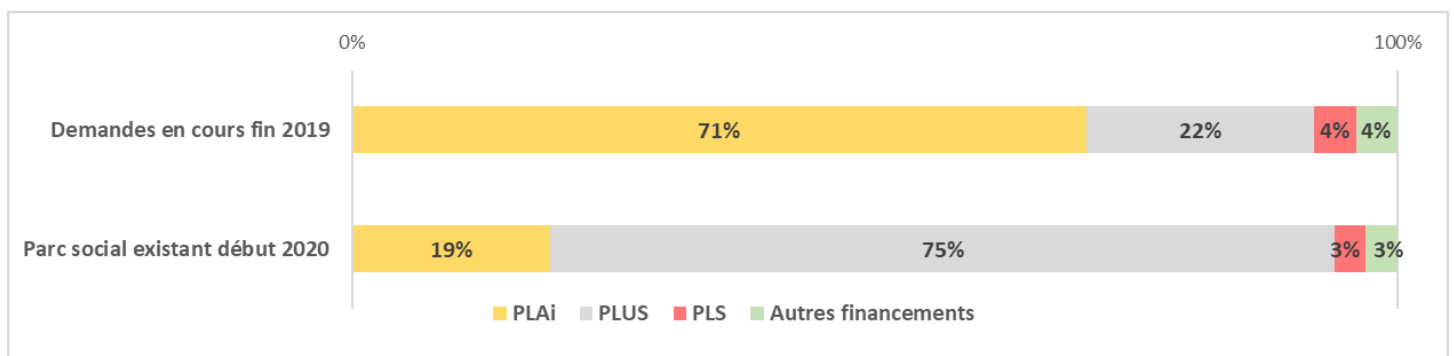
Source : Statistiques demande-logement-social.gouv

En termes de réponse par les attributions, quel que soit l'année d'analyse, ce sont les ménages éligibles au PLAI qui sont les plus représentés dans les attributions. Ces dernières ont été orientées vers le PLAI à hauteur d'environ 80 % depuis 2017. Les ménages éligibles au PLUS sont la deuxième par ayant vu une demande aboutir positivement dans ce sens (entre 18 et 19 % des attributions concernent les ménages éligibles au locatif social « standard »). Les attributions apportent donc une réponse favorable aux demandes selon les plafonds de ressources.

Toutefois, pour bénéficier d'une attribution elle-même liée à un besoin, l'offre du parc social sur le territoire doit être adaptée. Comme nous l'avons vu, le délai moyen des attributions toutes confondues est d'une année.

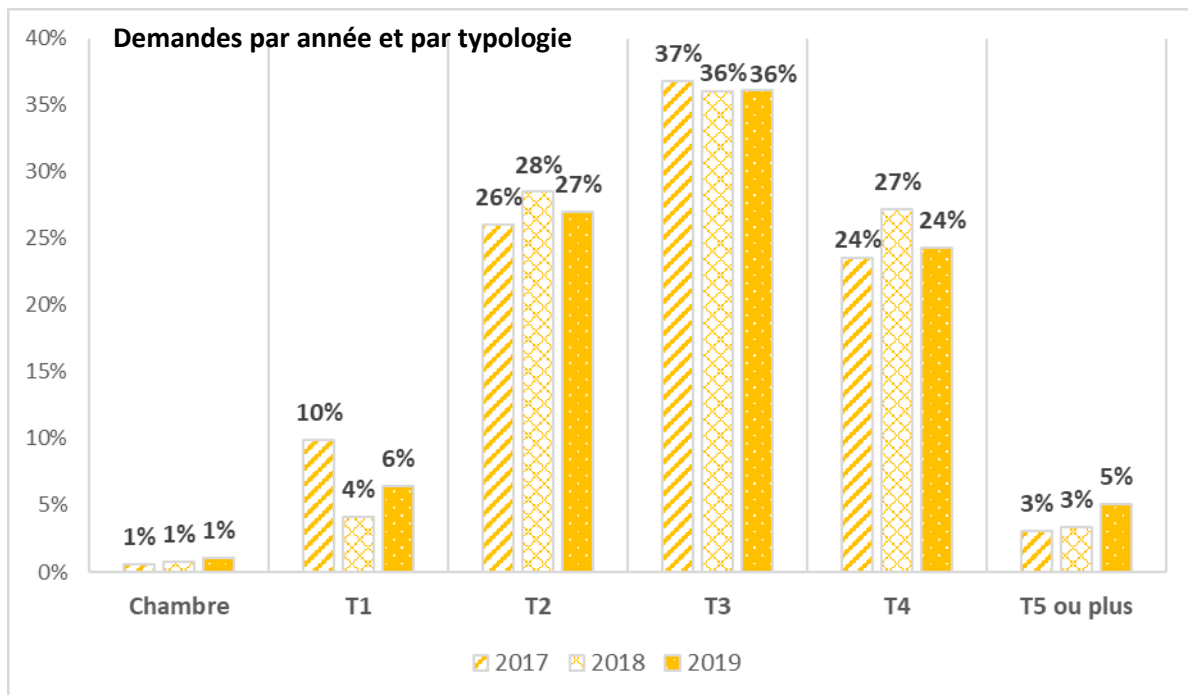
Le parc social existant sur le territoire, comparativement à la demande selon les différents types de financements, n'apporte pas toutes les réponses aux besoins. En effet, alors que 71 % des demandes concernent des ménages en situation de précarité (PLAI), avec des ressources faibles (inférieures à 60 % des plafonds HLM), seulement 19% du parc social de la Communauté de Communes sont des logements dédiés à ce type de financement. A l'inverse, le parc social du territoire est bien pourvu en logements financés en PLUS (75 % du parc), celui-ci fait l'objet de moins de demandes (22 %). La part des demandeurs en PLS est relativement en adéquation avec l'offre existante.

Rapport entre les demandes de logement social par plafonds de ressources et offre sur le territoire



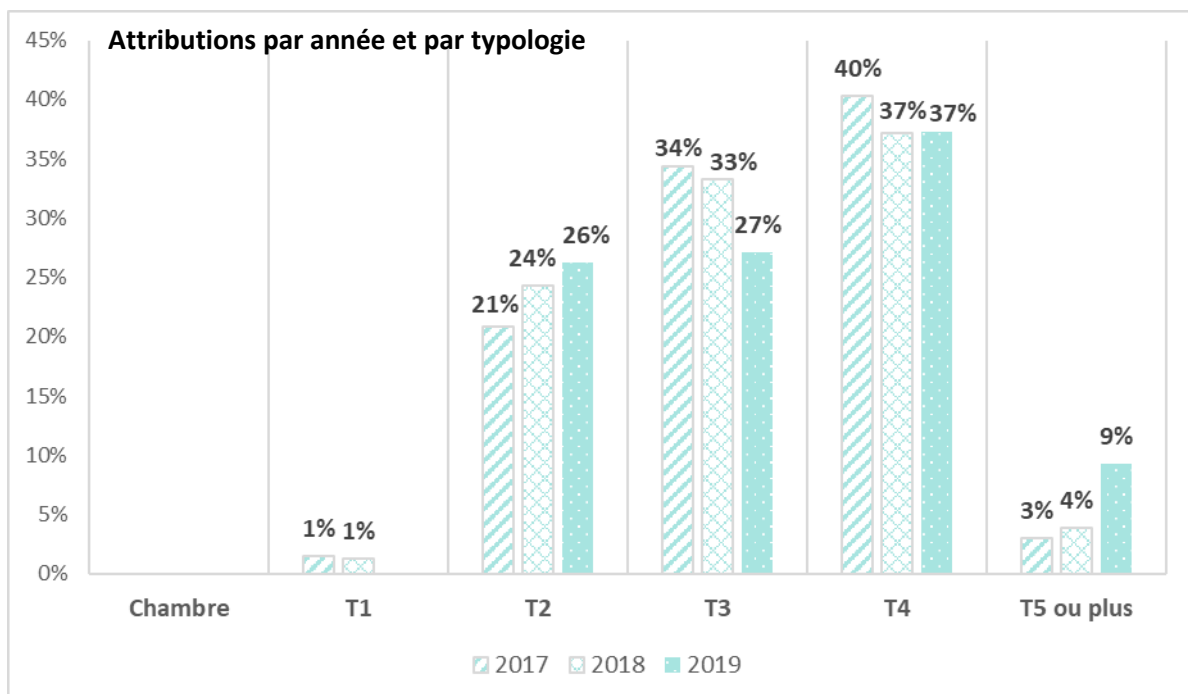
Source : Statistiques demande-logement-social.gouv / Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

Typologies de logements demandés et attribués



Source : Statistiques demande-logement-social.gouv

La demande selon les années est relativement homogène, même si la demande en T2 et en T4 est plus faible en 2019 que pour les autres années (respectivement 27 % et 24 % des demandes). Toutefois, on observe que la part la plus importante des demandes concerne des logements de type T3 (36-37 % des demandes). Aussi, le territoire dénombre une demande de petites typologies, de la chambre au T2.



Source : Statistiques demande-logement-social.gouv

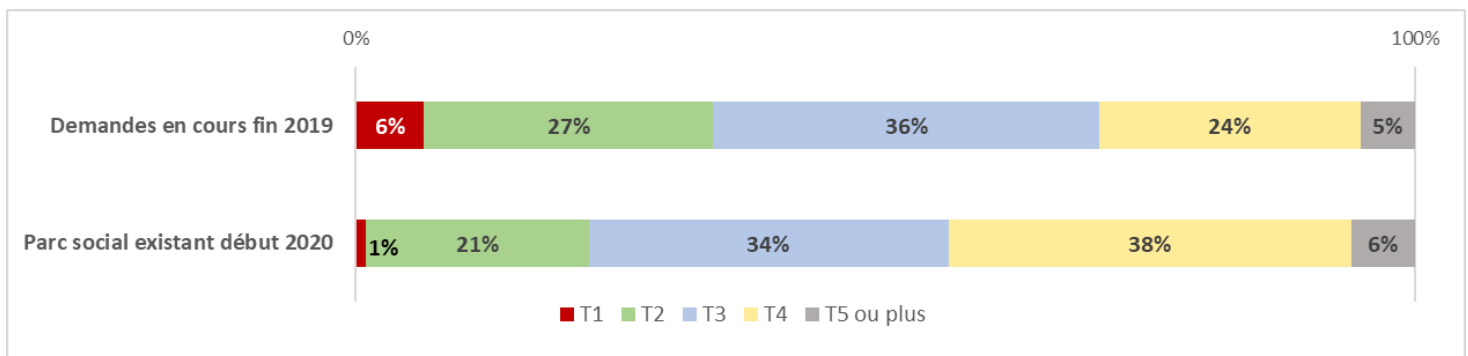
Les attributions de logements sociaux sont principalement destinées aux logements de type T3 et T4. En 2019, 37% des attributions étaient destinées aux T4. Aussi, les attributions en matière de grands logements (T5 et plus) sont croissantes depuis 3 ans (9 % en 2019). A l'inverse, les petites typologies font l'objet de peu d'attributions : aucune chambre, 1 % seulement pour les T1. Toutefois, l'on peut remarquer une légère augmentation des attributions en T2, passant de 21 % des attributions en 2017 à 26 % en 2019.

Lors du diagnostic du PLH, la typologie de logement demandée était majoritairement ciblée sur des logements de 3 pièces. Les logements de 4 pièces étaient moins demandés que les T2 et T3 alors que le parc social était majoritairement constitué de cette typologie de logement.

Au terme de l'année 2019, la typologie de logement la plus demandée demeure en T3 (36 %) et cette offre est bien représentée sur le parc social du territoire (135 demandes en T3 pour 203 logements de cette même typologie présents sur le territoire). La part des demandes en cours fin 2019 se tourne également vers les T2, (27% des demandes), mais l'offre est moins présente. Aussi, la demande en très petites typologie (T1) ne trouve pas de traduction sur le parc existant de la Communauté de Communes du Frontonnais puisque la part des T1 ne représente que 1 % du parc. Cela correspond en nombre à 24 demandes de T1 en 2019 pour 5 logements présents dans le parc. A contrario, si seulement 24 % des demandeurs s'orientent vers les T4, cette typologie est la plus présente dans le parc social existant (38 %). La demande en T4 se traduit en nombre par 91 demandes pour 226 logements présents dans le parc social du territoire.

L'objectif de diversification des typologies et notamment le développement des petites typologies doit se poursuivre pour répondre aux attentes et aux besoins.

Rapport entre les demandes de logement social par typologies de logement et offre sur le territoire



Source : Statistiques demande-logement-social.gouv / Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

Action 12 : Se doter des moyens utiles pour atteindre les objectifs du PLH

Afin de mener un travail d'analyse fine des différentes actions prévues dans le PLH, plusieurs indicateurs de suivi ont été identifiés. C'est ainsi qu'au travers des 44 indicateurs, chacune des actions a pu être évaluée et faire l'objet d'une analyse en continu par la collectivité.

Orientations	Actions	Indicateurs de suivi
Développer un habitat durable, répondant aux besoins des ménages	Assurer le suivi des projets en logements et anticiper les problématiques foncières pour garantir la continuité de l'offre	Evolution prix du foncier, nombre transactions et prix moyens par produits Actualisation tableau de bord des projets et potentialités foncières Production de logements Evaluation part de la production en diffus et division parcellaire Suivi conso foncière annuelle
	Favoriser un développement urbain maîtrisé et durable	Suivi tableau de bord des projets Suivi mise en compatibilité docs urba des communes Suivi conso foncière Mobilisation permanences CAUE
	Développer une offre locative sociale adaptée aux besoins du territoire	Nombre LLS financés chaque année, par opération et par commune Suivi modes de financements (PLAi, PLUS, PLS), de la taille des logements produits et de la production en VEFA et MOD Evolution de la demande et suivi attributions
	Renforcer la production en accession à prix maîtrisés à destination des primo-accédants	Nombre PSLA financés et nombre d'opérations concernées Nombre de PTZ accordés et caractéristiques des logements et ménages concernés
conserver l'attractivité du parc existant et des centres-bourgs	Sensibiliser et accompagner les ménages dans l'amélioration de leur logement	Mobilisation des aides de l'ANAH au titre du PIG Nombre de dossiers traités par le pôle LHI Nombre de ménages mobilisant l'éco-PTZ Mobilisation des permanences de Habitat et Patrimoine Nombre de logements PPPI et nombre de logements en classement cadastral 7 et 8 Nombre de copropriétés potentiellement fragiles Mobilisation du FSL Energie
	Assurer l'attractivité résidentielle des centres villes et centres-bourgs du Frontonnais	Nombre de logements vacants Nombre de LLS dans les centres et en acquisition -amélioration Nombre de logements conventionnés dans le parc privé avec ou sans travaux
Répondre aux besoins des différents publics	Faciliter l'accès au logement des jeunes	Suivi de la demande en LLS émanant des jeunes Suivi de la production aidée : nombre de petits logements et de PLAi créés Suivi de l'accès des jeunes au parc social et au parc de logement en général
	Diversifier les réponses en logements pour les personnes âgées et les personnes handicapées	Suivi du parc de logement adaptés (nombre, localisation) et de la production Suivi du taux d'occupation et du rapport offre/demande des structures dédiées (dans parc social, foyer-logement et EPHAD) Nombre de dossiers ANAH relatif à l'adaptation Bilan des différents acteurs du maintien à domicile Nombre de demandes et d'attributions dans le parc social concernant des personnes âgées et en situation de handicap
	Veiller aux réponses à destination des personnes en situation de précarité	Nombre et part des ménages éligibles au PLAi parmi les demandeurs et attributions Nombre de logements financés en PLAi et en petites typologies Mobilisation du FSL sur le territoire Suivi de l'occupation de l'hébergement d'urgence Retours qualitatifs de l'action des CCAS
	Assurer l'accueil des GdV	Nombre d'aires et de places créées Suivi des besoins identifiés (stationnement, grand passage, sédentarisation)
Mettre en œuvre la politique de l'habitat	Mettre en place un plan partenarial de gestion de la demande locative sociale et d'information des demandeurs	Nombre de demandeurs et d'attributions sur le territoire Caractéristiques de la demande et des attributions (ancienneté, profil familial, statut d'occupation, motif de la demande, âge, typologies demandées, niveau de revenus...)
	Se doter des moyens utiles pour atteindre les objectifs du PLH	Tableau de bord des opérations et suivi des avancées territorialisées Mise à Jour des données statistiques pour l'observation Bilan annuel et triennal

L'ensemble des données réunies dans le cadre de l'évaluation à trois années de mise en œuvre du PLH constitue une phase intermédiaire, complétant la base du diagnostic et des actions élaborées lors du document initial. Ayant pour but d'orienter la politique locale de l'habitat, ce document est une formalisation du travail de suivi qui a été effectué tout au long des années 2018, 2019 et 2020. Cette analyse des données actualisées permet ainsi une lecture des différentes dynamiques du territoire. Ce travail d'évaluation a pu se faire en régie au sein de la Communauté de Communes du Frontonnais et en particulier en mobilisant le pôle aménagement de l'espace. Ce travail a également été élaboré en partenariat et en appui de l'observatoire de l'habitat du département de la Haute-Garonne. Un tableau de bord entretenu régulièrement de la production et des opérations sur le territoire a permis de faire un suivi régulier des avancées, avec une approche comparative aux objectifs du PLH. Les objectifs du PLH sont traités dans la transversalité dans les échanges avec les communes du territoire et questionne plus globalement des dynamiques parallèles à la question d'habitat : urbanisme, aménagement, espaces publics, développement économique, espaces publics...). C'est ainsi qu'à l'avenir, si les élus du territoire le souhaitent, le Plan Local de l'Habitat aura toute légitimité à être formalisé dans un Programme d'Orientation et d'Actions (POA), faisant donc partie intégrante d'un futur PLUi.

Par ailleurs, les objectifs de production de logements identifiés dans le PLH sont amenés à évoluer, en particulier en ce qui concerne les objectifs de production en logements sociaux. En effet, depuis le 1^{er} janvier 2020, plusieurs communes du territoire ont été impactées par la mise à jour du périmètre l'unité urbaine de Toulouse (périmètre d'une ou plusieurs communes de plus de 2 000 habitants présentant une zone bâtie continue sans coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions). Ce nouveau périmètre impacte plus spécifiquement deux communes du territoire, de plus de 3 500 habitants : Bouloc et Castelnau d'Estrétefonds. Ces dernières sont désormais soumises à la loi SRU et devront atteindre, dans un délai de 15 ans, 20 % de logements sociaux. Selon le Code de la Construction et de l'habitation (Art. 302-8), cet objectif de rattrapage de production de logements sociaux, en vue d'atteindre 20 % des résidences principales en 15 années, est réparti selon 5 périodes triennales. Chaque période triennale identifie un objectif de rattrapage, pour atteindre en 15 ans 20 % de logements sociaux (en s'appuyant sur les logements sociaux manquants au regard du nombre de résidences principales de la commune) :












- Période 1 : 15 %
- Période 2 : 25 %
- Période 3 : 33 %
- Période 4 : 50 %
- Période 5 : 100 %

Ces chiffres sont réévalués à l'issue de chaque période triennale, au regard des logements sociaux produits.

Un volet qualitatif des logements sociaux à produire vient également compléter les objectifs chiffrés. En effet, l'Etat fournit également aux communes un objectif de types de financements à produire en termes de logements sociaux (au moins 30 % de PLAI et maximum 30 % de PLS). L'Etat doit informer les communes par une première notification d'inventaire des logements sociaux sur leur territoire, puis par une deuxième notification des objectifs de production de logements sociaux par période. De fait, les objectifs en logement social énoncés dans le PLH devront être actualisés selon les nouvelles dispositions en vigueur, entraînant également un principe actualisé de répartition territoriale de la production de logements. Aussi, le PLH précise « *l'échéancier annuel et les conditions de réalisation, ainsi que la répartition équilibrée de la taille, des logements sociaux soit par des constructions neuves, soit par l'acquisition de bâtiments existants, par période triennale. Ils définissent également un plan de revalorisation de l'habitat locatif social existant, de façon à préserver partout la mixité sociale sans créer de nouvelles ségrégations* ». Un travail doit donc être mené au regard des évolutions prochaines du territoire. Selon le Code de la Construction et de l'habitation (Art. 302-4), le PLH « *peut être modifié à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale pour être mis en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires relatives à la politique du logement entrée en vigueur après son adoption (...) ou fait obligatoirement l'objet, dans un délai de deux ans, d'une modification pour prendre en compte de nouvelles obligations applicables aux communes de son territoire* ».

Tableau récapitulatif de l'évaluation des actions à mi-parcours

			
<i>Cohérent avec les objectifs</i>	<i>A développer ou en cours</i>	<i>Décalage avec les objectifs</i>	<i>Non lancé, reporté</i>

Orientations	Actions		Evaluation à mi-parcours
Développer un habitat durable, répondant aux besoins des ménages	1	Assurer le suivi des projets en logements et anticiper les problématiques foncières pour garantir la continuité de l'offre	
	2	Favoriser un développement urbain, maîtrisé et durable	
	3	Développer une offre locative sociale adaptée aux besoins du territoire	
	4	Renforcer la production en accession à pris maîtrisés à destination des primo-accédants	
Conserver l'attractivité du parc existant et des centres-bourgs	5	Sensibiliser et accompagner les ménages dans l'amélioration de leur logement	
	6	Assurer l'attractivité résidentielle des centres villes et centres bourgs du frontonnais	
Répondre aux besoins des différents publics	7	Faciliter l'accès au logement des jeunes	
	8	Diversifier les réponses en logements pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap	
	9	Veiller aux réponses à destination des personnes en situation de précarité	
	10	Assurer l'accueil des gens du voyage	
Mettre en œuvre la politique de l'habitat	11	Mettre en place un plan partenarial de gestion de la demande locative sociale et d'information des demandeurs	
	12	Se doter des moyens utiles pour atteindre les objectifs du PLH	