



Programme Local de l'Habitat

Décembre 2016

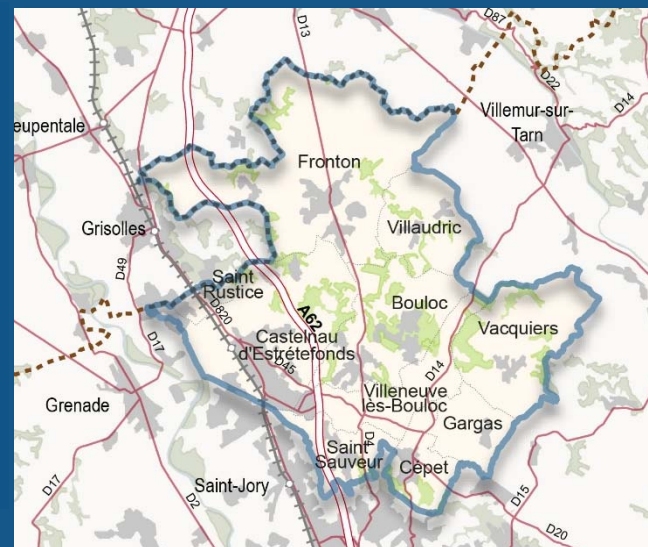


Table des matières

PREAMBULE	6
LE DIAGNOSTIC	9
1. LE PROFIL DES HABITANTS DU FRONTONNAIS	11
A. LA POPULATION CROIT RAPIDEMENT, AVEC ENVIRON 450 HABITANTS SUPPLEMENTAIRES CHAQUE ANNEE	11
B. UNE POPULATION JEUNE	13
C. UNE TAILLE DES MENAGES ENCORE ELEVEE MAIS DES EVOLUTIONS NOTABLES DE LA STRUCTURE DE LA POPULATION	15
D. UN RAPPORT A L'EMPLOI DEFICITAIRE MAIS PLUS FAVORABLE QUE SUR LE RESTE DU SCOT NORD TOULOUSAIN	17
E. LE POSITIONNEMENT DU TERRITOIRE EXPLIQUE SON DYNAMISME MAIS AUSSI SA FORTE DEPENDANCE A L'AUTOMOBILE	20
F. DES MENAGES DES CLASSES MOYENNES MAIS PRES D'UN MENAGE SUR DEUX ELIGIBLES AU LOCATIF SOCIAL	23
2. LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS.....	27
A. LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES 10 000 LOGEMENTS.....	27
B. DE GRANDS LOGEMENTS, MAJORITAIREMENT EN INDIVIDUEL	29
C. DES PROPRIETAIRES MAJORITAIRES MAIS UN DEVELOPPEMENT PROGRESSIF DE L'OFFRE LOCATIVE	31
D. UN PARC DE BONNE QUALITE MAIS DES MARGES DE PROGRESSION, NOTAMMENT AU PLAN ENERGETIQUE	33
3. BESOINS ET REPONSES A DESTINATION DES DIFFERENTS PUBLICS	37
A. CADRAGE DES POLITIQUES A L'ŒUVRE.....	37
B. DES BESOINS CROISSANTS POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES AGEES	39
C. LES BESOINS DES PERSONNES HANDICAPEES MAL CONNUS	42
D. LES BESOINS DES JEUNES EN DEBUT DE PARCOURS RESIDENTIELS SONT LIMITES MAIS PEU SATISFAITS LOCALEMENT	43
E. DES BESOINS ET DES REPONSES LIMITES LOCALEMENT POUR LES MENAGES EN SITUATION DE PRECARITE	44
F. L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE	46
4. LES DYNAMIQUES DE MARCHÉ.....	49
A. UNE DIMINUTION DU RYTHME DE CONSTRUCTION : ENVIRON 175 LOGEMENTS CONSTRUITS PAR AN DEPUIS 2009	49
B. UN MARCHÉ DE L'ACCESSION AUJOURD'HUI MAJORITAIREMENT PORTE SUR L'INDIVIDUEL	50
C. UNE OFFRE LOCATIVE PRIVEE ASSEZ BIEN PRESENTE GRACE A DES DEVELOPPEMENTS RECENTS.....	55
D. PRES DE 500 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX : SEULEMENT 5% DES RESIDENCES PRINCIPALES.....	59

5. LE CONTEXTE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DU DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT	65
A. DE LA PLANIFICATION AUX DOCUMENTS D'URBANISME COMMUNAUX : ETAT DE LA SITUATION ACTUELLE ET POSITIONNEMENT DU FUTUR PLH	65
B. LES MODES D'ENGAGEMENTS DES PROJETS D'HABITAT PEUVENT ETRE REQUESTIONNES DANS UN CONTEXTE DE DEVELOPPEMENT FAVORABLE	68
6. CONCLUSIONS SUR LES MARCHES DE L'HABITAT ET PERSPECTIVES	71
A. UN MARCHE MONOTYPE, FAVORISANT L'ACCUEIL DES ACTIFS TOULOUSAINS EN EVOLUTION DE PARCOURS RESIDENTIEL	71
B. DES PARCOURS RESIDENTIELS PLUTOT AISES MAIS QUI SE COMPLEXIFIENT	73
C. LES ENJEUX POUR LA POLITIQUE DE L'HABITAT DU FRONTONNAIS	74
 LES ORIENTATIONS	 75
1. LES OBJECTIFS DE PRODUCTION EN LOGEMENTS AU PLAN QUANTITATIF	76
A. LA METHODE D'EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS	77
B. PLUSIEURS SCENARIOS POUR CADRER LES OBJECTIFS DE PRODUCTION EN LOGEMENTS	79
C. L'OBJECTIF RETENU : PRODUIRE 320 LOGEMENTS PAR AN	80
2. LES OBJECTIFS DECLINEES EN PRODUITS-LOGEMENTS	83
A. LES DIFFERENTS TYPES DE PRODUITS-LOGEMENTS A CONSIDERER	83
B. DECLINAISON PAR PRODUIT DE L'OBJECTIF DE PRODUCTION EN LOGEMENTS	86
3. LA TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS EN LOGEMENTS DU PLH	88
A. LES PRINCIPES RETENUS POUR LA TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS	88
B. LES ORIENTATIONS QUALITATIVES PAR PROFIL DE COMMUNES	91
C. LES OBJECTIFS DE PRODUCTION EN LOGEMENTS PAR COMMUNE	92

4. LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES POUR LA POLITIQUE DE L'HABITAT COMMUNAUTAIRE.....	94
A. DEVELOPPER UN HABITAT DURABLE, REpondANT AUX BESOINS DES MENAGES	95
B. CONSERVER L'ATTRACTIVITE DU PARC EXISTANT ET DES CENTRES-BOURGS	97
C. REpondRE AUX BESOINS DES DIFFERENTS PUBLICS	98
D. METTRE EN ŒUVRE LA POLITIQUE DE L'HABITAT	99
LE PROGRAMME DES ACTIONS.....	101

PREAMBULE

La Communauté de Communes du Frontonnais (CCF) a été créée par arrêté préfectoral le 1^{er} janvier 2013. Cet Etablissement Public de Coopération Intercommunale s'est doté dans ses compétences optionnelles de la compétence « Logement » dont un des axes de travail est la mise en place d'un Programme Local de l'Habitat.

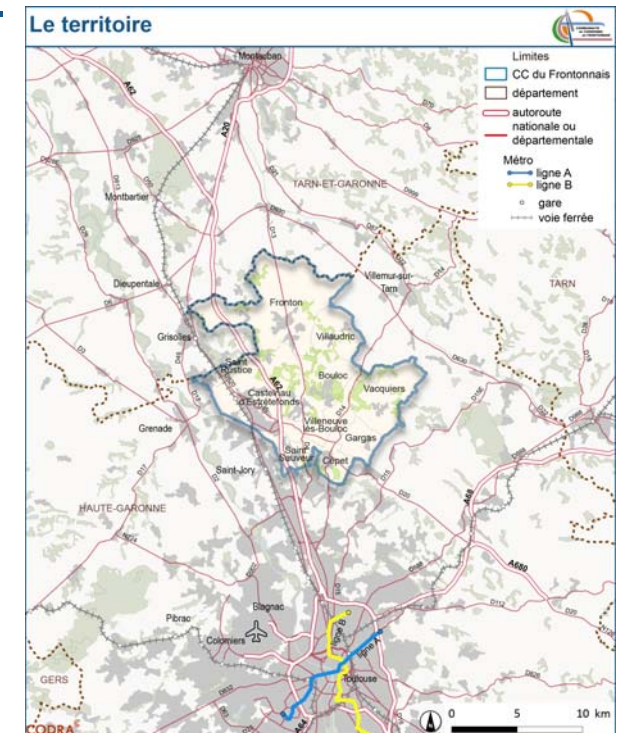
La Communauté est composée de 10 communes : Bouloc, Castelnau d'Estrétefonds, Cépet, Fronton, Gargas, Saint-Rustice, Saint-Sauveur, Vacquiers, Villaudric, Villeneuve-Lès-Bouloc pour un total de 24 609 habitants en 2013, répartis sur 162 km².

Ce territoire compris entre Toulouse et Montauban est fortement lié à l'attractivité économique de la Métropole Toulousaine. C'est un bassin de vie à la fois rural et périurbain où les espaces agricoles et naturels sont importants dans la qualité de vie des habitants. Ce territoire connaît un essor démographique conséquent depuis une dizaine d'années. La présence de la zone industrielle d'Eurocentre sur le territoire et l'ouverture de l'échangeur autoroutier ont accéléré le développement.

- ***L'engagement du PLH de la CC du Frontonnais : une démarche volontariste***

La CC du Frontonnais a fait le choix de se doter d'un programme local de l'habitat afin de mieux connaître son territoire du point de vue du logement et d'identifier ses possibilités d'intervention. La Communauté de Communes fait ainsi preuve de volontarisme, puisque les programmes locaux de l'habitat ne sont obligatoires que pour les EPCI compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, ce qui n'est pas le cas de la CCF (loi MLE : art 28/CCH : L.302-1 et L.302-4-1).

L'objectif du PLH est de mettre en œuvre des actions dans les domaines de l'habitat en général et du logement en particulier et surtout de rassembler l'ensemble des partenaires autour d'un projet commun à l'échelle de la Communauté. Le développement rapide du territoire au plan résidentiel génère une évolution parfois rapide des besoins de la population locale et doit questionner les modes de développement. Il s'agit également de s'inscrire dans les politiques d'aménagement du territoire déjà existantes et notamment dans la continuité du Schéma de Cohérence Territoriale.



- **Le PLH : un exercice complet au service d'un projet global cohérent**

Le PLH tient une place importante dans la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat, et particulièrement via son articulation avec les documents d'urbanisme communaux (PLU, carte communale). Il précise les incidences de ce programme d'actions sur les documents d'urbanisme. Ces derniers doivent être rendus compatibles avec le PLH dans un délai d'un an, en favorisant explicitement la réalisation des objectifs définis lors du PLH.

La définition d'une politique de l'habitat, appliquée au terrain et acceptée par l'ensemble des acteurs, constitue une feuille de route claire pour mettre en œuvre les actions concrètes et opérationnelles. La pression de la demande de logement est continue, variable suivant les segments de marché et nécessite une traduction précise des intentions de la Communauté de Communes et des communes membres.

Le PLH doit permettre de doter la CCF d'un outil de pilotage et de programmation qui pourra constituer le fil conducteur de son action dans les années qui viennent, décliné à l'échelle des différentes communes.

- **Une démarche d'élaboration concertée**

L'élaboration du PLH a été l'occasion d'associer les acteurs de l'habitat au travers d'un comité de pilotage. Des rencontres individuelles avec chaque commune, conduites au printemps 2016, ont permis d'affiner le diagnostic et d'évaluer les perspectives, notamment en termes de production en logements, pour les prochaines années. En octobre 2016, à l'occasion de la phase d'orientations, une journée d'ateliers a été organisée consacrée à la production en logements, réunissant une quarantaine de participants. Elle a été l'occasion d'aborder tour à tour les enjeux de la production de logements, en lien avec le SCOT, les outils de la planification au service de l'aménagement et de la production de logements, les différents modes d'engagement des projets, en locatif social et en accession, ainsi que les besoins à satisfaire. La journée a été illustrée par l'intervention du syndicat mixte du SCOT, de l'ADIL, du CAUE, des bailleurs sociaux et des communes.



Journée d'ateliers de l'habitat – 2 octobre 2016

- **Un exercice en trois temps**

La loi décrit le contenu du PLH : il comprend un diagnostic, un document d'orientation qui détermine, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et un programme d'actions détaillé par secteurs géographiques.



Le PLH est donc à la fois :

- un outil de connaissance : le diagnostic.
- un outil de prospective : l'évaluation des besoins en logements et les grandes orientations.
- un outil pour l'action : la définition des objectifs et des moyens pour leur mise en œuvre.

Le diagnostic du PLH constitue un outil de connaissance important pour la Communauté puisqu'il dresse un état des équilibres et déséquilibres sur le marché immobilier dans toutes ses composantes (locatif privé ou social, marché de l'accession, en appartement comme en individuel). Il a pour but également d'illustrer les difficultés que rencontrent les ménages pour se loger ou évoluer dans leurs parcours résidentiels quel que soit leur profil (locaux ou nouveaux arrivants, jeunes, familles, personnes âgées...) et leurs niveaux de revenus. Il doit par ailleurs permettre le repérage des logements insalubres, des copropriétés dégradées et les besoins en réhabilitation. Par ailleurs, la connaissance du marché foncier est un enjeu essentiel du PLH.

Le programme d'actions définit les modalités de mise en œuvre d'une politique de l'habitat adaptée au contexte. Il évalue les moyens fonciers nécessaires à sa mise en œuvre et les moyens financiers qui seront mis en œuvre pour parvenir aux objectifs qu'il a déterminé. Il indique les modalités de suivi et d'évaluation du PLH et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat.

Le programme local de l'habitat fixe les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements, notamment ceux des personnes défavorisées ainsi que des besoins d'hébergement. Il prévoit également des actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés. Il établit une politique visant à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées et les réponses apportées aux besoins des étudiants.

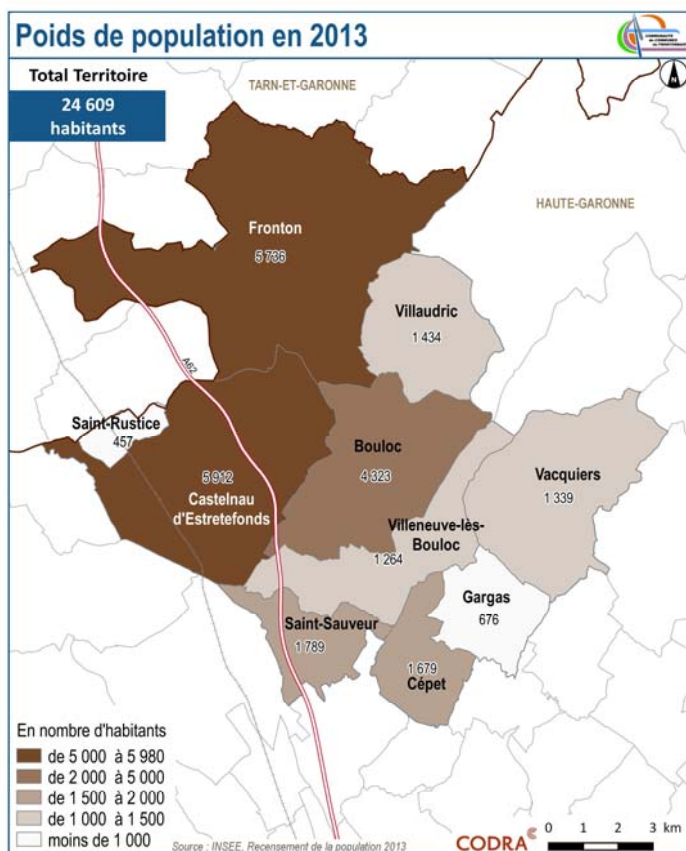
Le plan d'actions détaillé par secteurs géographiques détermine les secteurs et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires. Il précise les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement ainsi que la liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics et privés existants et les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir. Il précise ainsi les conditions de mise en œuvre de la politique communautaire : gouvernance interne, acquisition patrimoniale, contenu du suivi et de l'animation de la politique locale.

LE DIAGNOSTIC

1. LE PROFIL DES HABITANTS DU FRONTONNAIS

Point méthodologique : le diagnostic a été établi sur la base des données du recensement de l'INSEE disponibles au printemps 2016 : celles de 2013 pour la population ainsi que celles du recensement de 2012 pour les autres thématiques (soldes naturel et migratoire, taille des ménages, âge de la population, rapport à l'emploi, parc de logements).

A. La population croît rapidement, avec environ 450 habitants supplémentaires chaque année



- **24 609 habitants en 2013**

Les habitants de la CC du Frontonnais sont répartis sur 10 communes aux profils démographiques différents. Près des deux tiers de la population se concentre dans les villes de Castelnaud d'Estrétefonds, Fronton et de Bouloc avec respectivement 5 912 habitants et 5 736 habitants, 4 323 habitants. Les autres communes oscillent entre 1 000 et 2 000 habitants à l'exception de Gargas et Saint-Rustice qui ne comptent que 668 et 451 habitants.

Source : INSEE 2012 et 2013

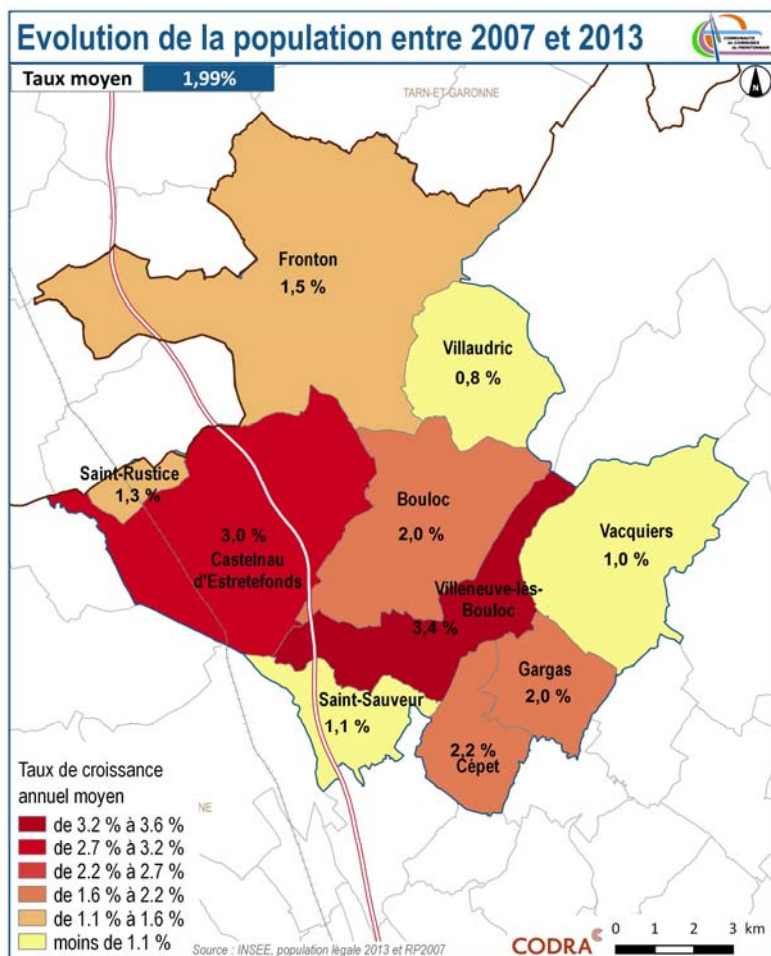
	2013	2012	2007	1999	Taux d'évolution annuel 2007-2013	Taux d'évolution annuel 1999-2007
Total CCF	24 609	24 096	21 864	16 294	1,99%	3,74%
SCOT du Nord Toulousain	90 561	88 702	79 486	62 897	2,2%	3,0%
Toulouse Métropole	734 944	725 091	655 692	614 970	1,9%	0,8%
Haute-Garonne	1 298 562	1 279 349	1 202 920	1 046 338	1,6%	1,3%

Entre 2007 et 2013, la population de la CCF a augmenté de 1,99% par an. Cette augmentation forte, près de 4 fois supérieure à la moyenne française, s'observe également au niveau du territoire du SCOT du Pays Nord Toulousain qui connaît une évolution plus forte encore de 2,2%. Ce dynamisme est plus marqué qu'au niveau départemental (1,3%). Si le rythme de croissance est soutenu, il a toutefois diminué par rapport à la période 1999-2007 (3,7%).

La hausse démographique concerne particulièrement Castelnau d'Estrétefonds, Cépet, Villeneuve-lès-Bouloc, Bouloc et Gargas. A noter que plusieurs communes font état d'une population désormais supérieure.

- **Une population qui augmente par des soldes migratoire et naturel positifs**

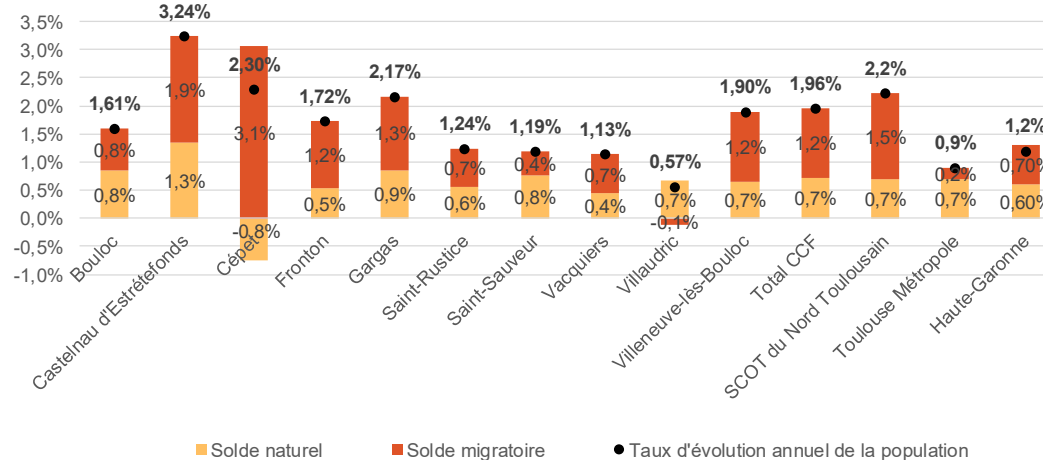
Un solde naturel positif signifie qu'un territoire donné a enregistré sur une certaine période plus de naissances que de décès.



Les soldes naturels des communes sont tous positifs excepté à Cépet, mais le développement de la commune depuis 2012 a pu inverser la tendance. La moyenne de la CCF (+0,7%) est comparable à celle du département (+0,6%).

C'est le solde migratoire de l'intercommunalité, largement positif (+1,2%) qui explique la croissance démographique largement supérieure au département ainsi qu'à la Métropole toulousaine. Cela signifie qu'il y a bien davantage de personnes s'installant dans le territoire que le quittant. Le solde migratoire est particulièrement élevé à Cépet (+3,1%) et à Castelnau d'Estrétefonds (+1,9%).

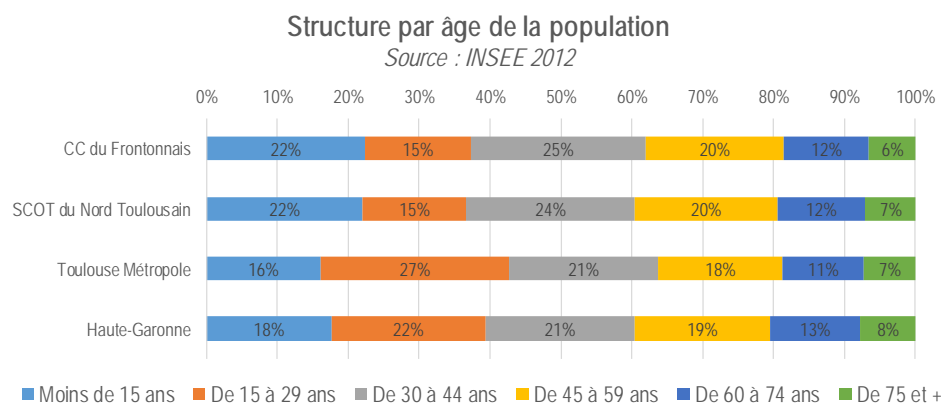
Part des soldes naturel et migratoire dans la croissance démographique
Source : INSEE 2012



B. Une population jeune

- **Les classes d'âges illustrent le profil des ménages du territoire**

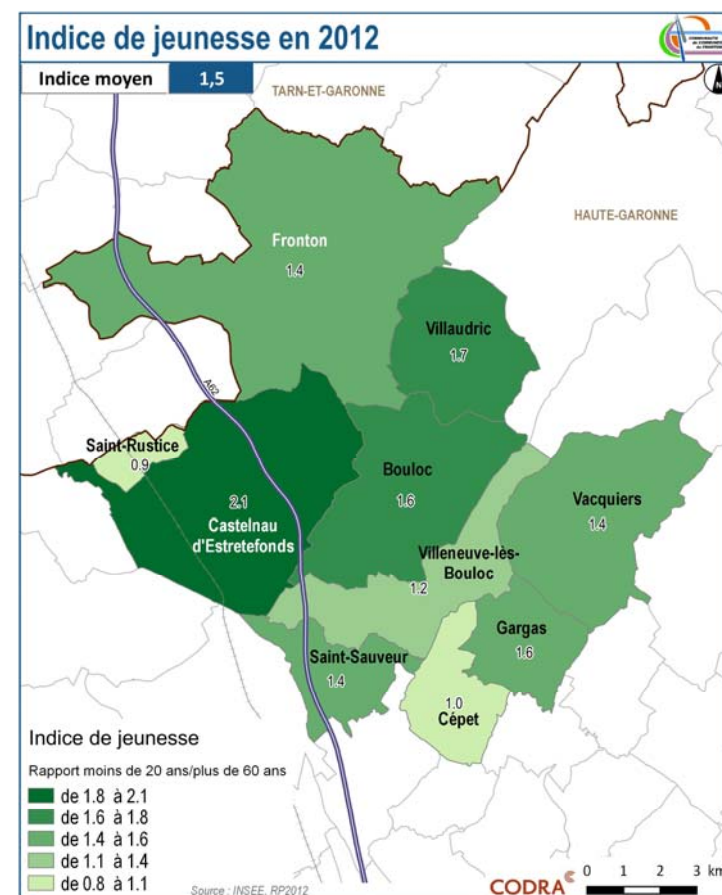
Les classes d'âges en présence et leur évolution soulignent la dynamique résidentielle du territoire et sa spécialisation. Il accueille de plus en plus de ménages jeunes avec des enfants, ce qui explique la progression des classes d'âges de 30 à 44 ans et également la part importante de moins de 14 ans. Les ménages plus âgés, sans doute secundo-accédants, ont également progressé. La tranche d'âge des 15-29 ans, apparaît limitée, les jeunes quittant souvent le territoire pour étudier ou pour leur premier emploi.

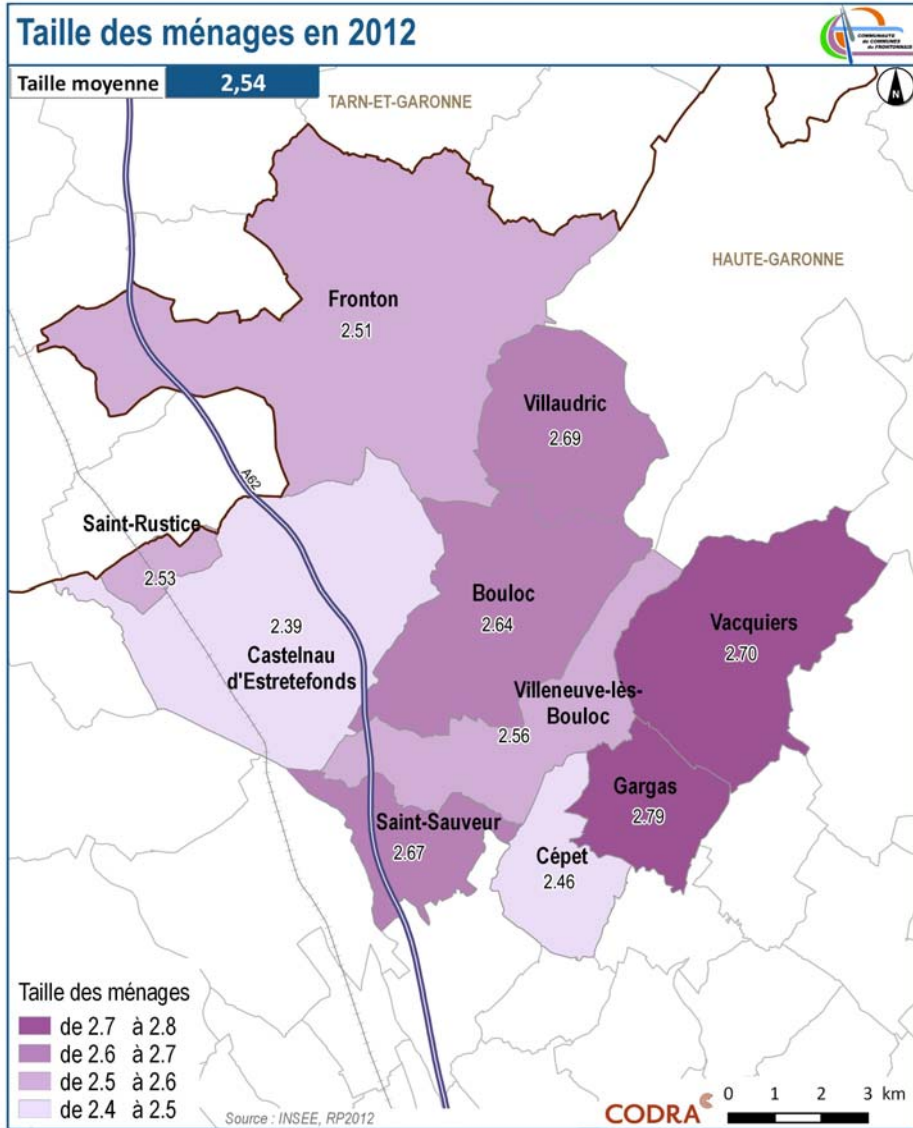


- **Un indice de jeunesse favorable**

L'indice de jeunesse fait le rapport entre la part des moins de 20 ans et la part des 60 ans et plus. Cet indice est supérieur à 1 lorsque les moins de 20 ans sont plus nombreux que les plus de 60 ans, et inversement lorsqu'il est inférieur à 1.

L'indice de jeunesse est de 1,5 à l'échelle communautaire, supérieur à la moyenne départementale (1,2). La population de la CCF est donc jeune. Castelnaud d'Estrétefonds se distingue avec un indice élevé, de 2,1. Cépet dispose en revanche d'un indice de jeunesse plutôt faible mais l'arrivée de nouveaux ménages ayant des enfants (ou en âge d'en avoir) ces dernières années (par le biais de la construction neuve) laisse à penser que l'indice de jeunesse a pu augmenter depuis 2012.





	Taille des ménages en 2012	Taille des ménages en 2007	Taux d'évolution annuel 2007-2012
<i>Bouloc</i>	2,64	2,71	-0,53%
<i>Castelnaud d'Estretefonds</i>	2,39	2,70	-2,44%
<i>Cépét</i>	2,46	2,68	-1,64%
<i>Fronton</i>	2,51	2,56	-0,33%
<i>Gargas</i>	2,79	2,74	0,40%
<i>Saint-Rustice</i>	2,53	2,54	-0,06%
<i>Saint-Sauveur</i>	2,67	2,63	0,30%
<i>Vacquiers</i>	2,70	2,74	-0,29%
<i>Villaudric</i>	2,69	2,77	-0,60%
<i>Villeneuve-lès-Bouloc</i>	2,56	2,63	-0,56%
Total CC	2,54	2,66	-0,93%
SCOT du Nord Toulousain	2,52	2,59	-0,5%
Toulouse Métropole	2,00	2,00	0,0%
Haute-Garonne	2,16	2,20	-0,36%

Source : INSEE 2012

C. Une taille des ménages encore élevée mais des évolutions notables de la structure de la population

- **2.54 personnes par ménage en moyenne mais une diminution rapide et forte de la taille des ménages ...**

La taille des ménages de la CCF est légèrement plus élevée que la moyenne du SCOT (2,52) et elle se détache des moyennes du département (2,16) et de Toulouse Métropole (2,00). Des nuances s'observent néanmoins d'une commune à l'autre, du fait de la nature de l'offre résidentielle (présence de petits logements en locatif).

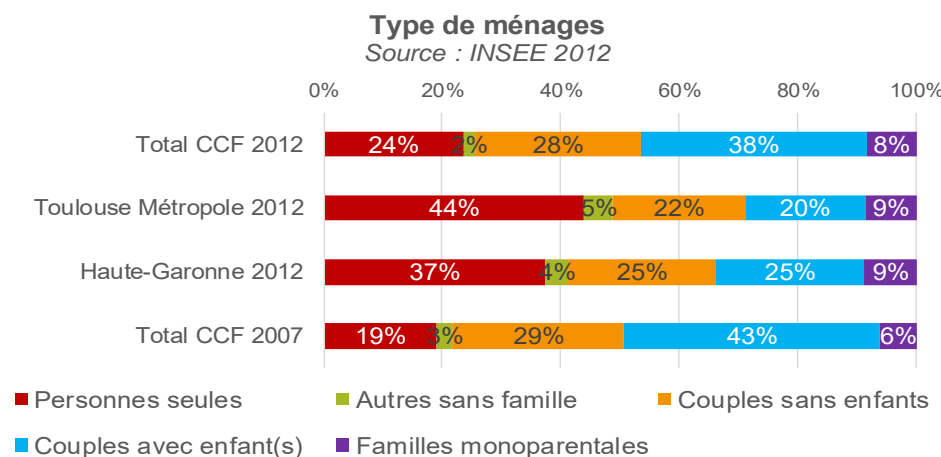
A l'image des tendances observées aux échelles nationales et régionales, la CCF est marquée par une baisse de la taille des ménages. En 2007, la taille moyenne des ménages était ainsi de 2,66, soit un taux d'évolution annuel de -0,93%, contre -0,36% à l'échelle départementale. Le desserrement des ménages a été très soutenu à Castelnaud d'Estrétefonds et à Cépet, sans doute pour partie du fait d'une production de logements plus petits qu'auparavant.

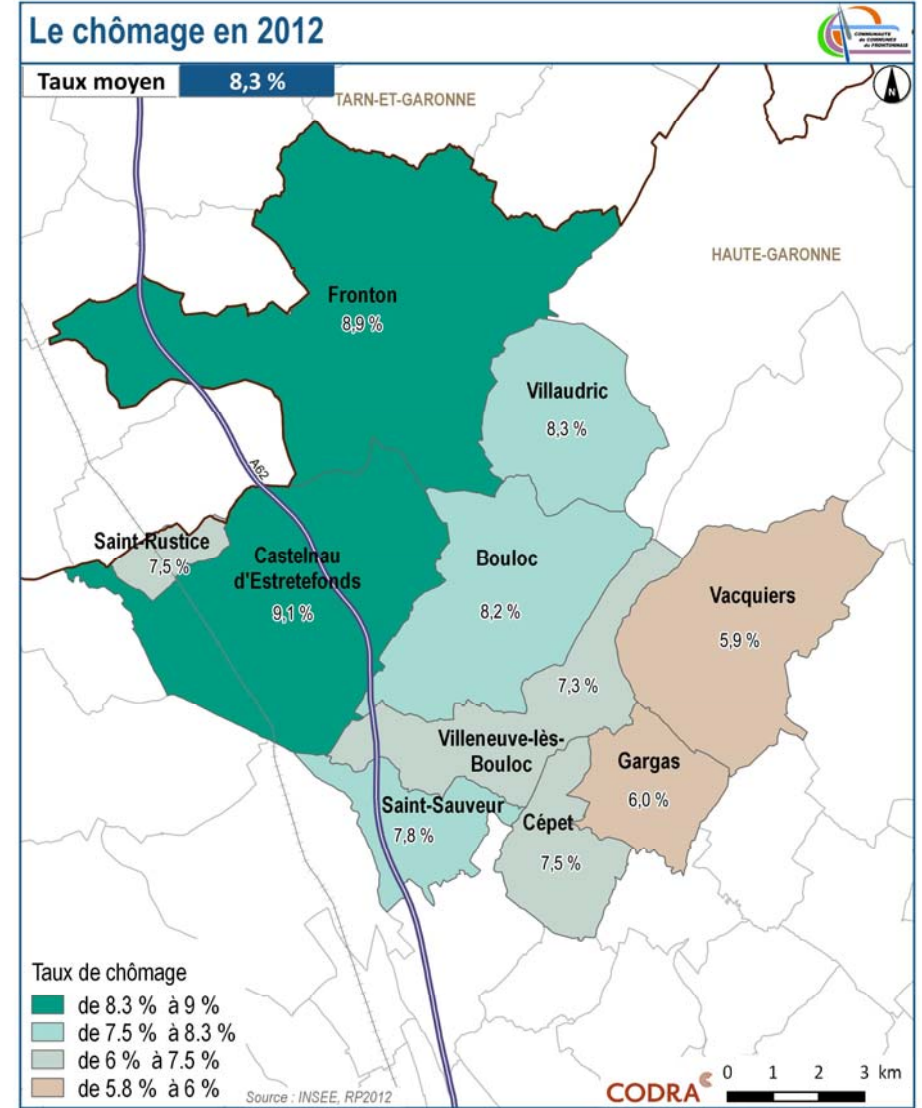
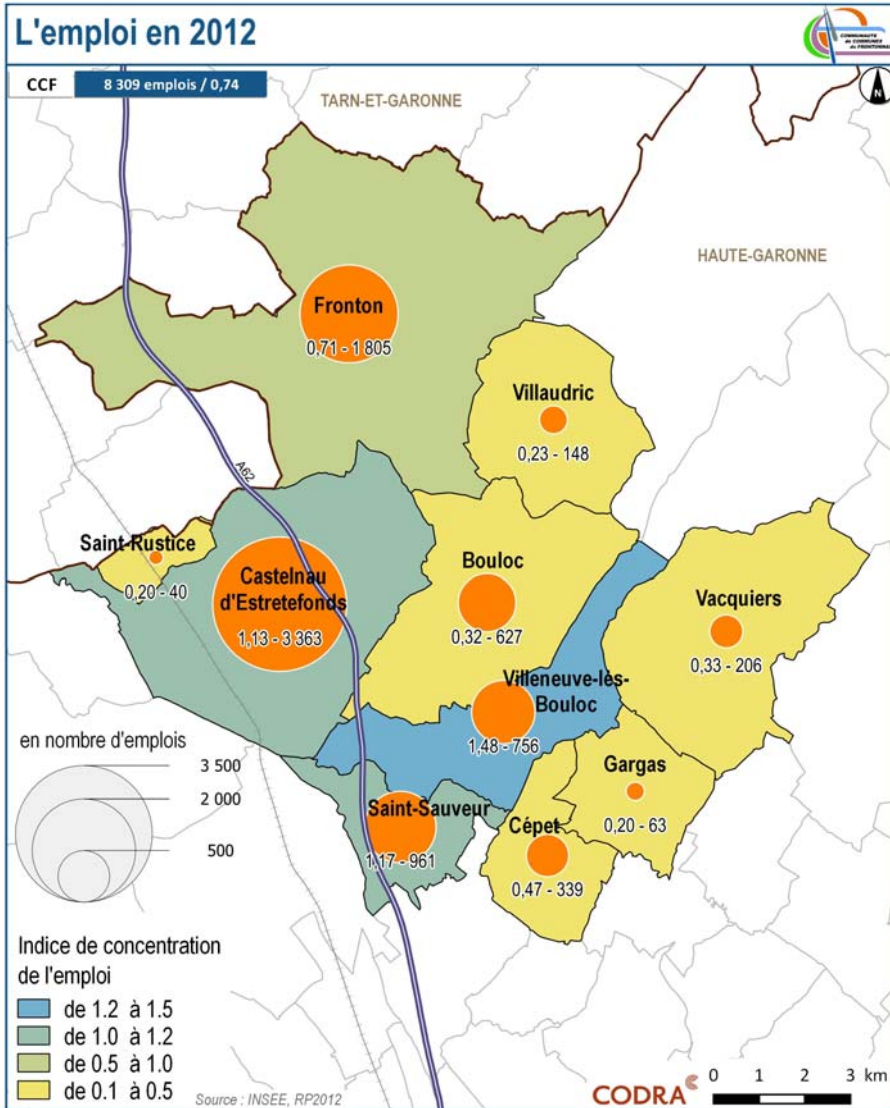
- **... qui correspond à une évolution progressive de la structure des ménages**

23% des personnes vivent seules à l'échelle de la CCF, proportion nettement inférieure à la moyenne départementale (37%). Pour autant, cette part a progressé ces dernières années puisque la part des personnes seules n'était que de 19% en 2007. On note également une progression de la part des familles monoparentales, passant de 6% à 8% entre 2007 et 2012.

Les couples avec enfant(s) restent néanmoins majoritaires puisqu'ils représentent 38% des ménages en 2012. Leur proportion a toutefois eu tendance à diminuer (43% en 2007).

Malgré le profil marqué de la CCF au plan résidentiel, la structure des ménages évolue donc progressivement, impactant la demande en logements.





D. Un rapport à l'emploi déficitaire mais plus favorable que sur le reste du SCOT Nord Toulousain

- **8 309 emplois pour 11 275 actifs occupés : un indice de concentration de l'emploi de 0,74**

L'indice de concentration de l'emploi fait le rapport entre le nombre d'emplois sur une zone et le nombre d'actifs occupés habitant cette même zone. S'il est supérieur à 1, cela signifie qu'il y a plus d'emplois que d'actifs occupés résidants sur la zone, s'il est inférieur à 1, cela signifie l'inverse. Cet indice ne permet pas de mesurer si les emplois sont effectivement occupés par des ménages du territoire mais il permet une première analyse pour qualifier le rapport à l'emploi.

Avec 8 309 emplois pour 11 275 occupés en 2012, la CC du Frontonnais dispose d'un indice de concentration de l'emploi qui n'est pas à l'équilibre. Malgré un bon niveau d'emplois dans les communes de Saint-Sauveur, Villeneuve-les-Bouloc et Castelnau d'Estrétefonds, il y a moins d'emplois que d'actifs à l'échelle du territoire. Une partie des actifs doit nécessairement se déplacer longuement pour se rendre sur son lieu de travail.

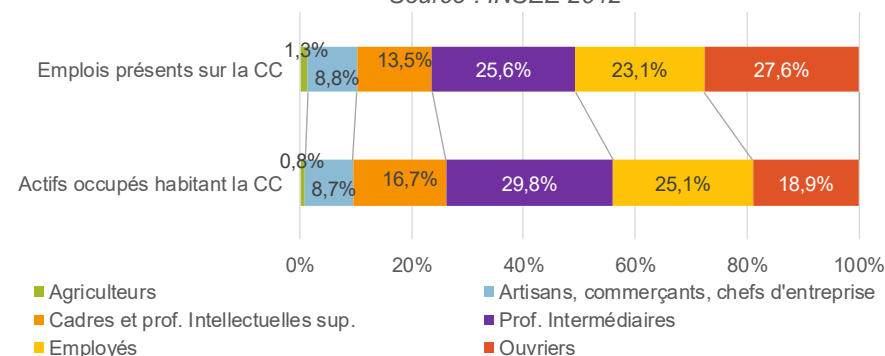
- **Une distorsion entre le profil des emplois et celui des actifs**

Le profil des actifs occupés habitant le territoire est sensiblement différent du profil des emplois présents. Ainsi, 16,7% des actifs habitant le territoire occupent des postes de cadres et professions intellectuelles supérieures, tandis que 13,5% des emplois proposés par le territoire relèvent de cette catégorie. Il y a également proportionnellement moins d'emplois proposés sur le territoire pour les professions intermédiaires et les employés que d'actifs occupés habitant le territoire occupant ce type d'emplois. Inversement, 27,6% des emplois proposés localement sont des postes d'ouvriers alors que ceux-ci ne représentent que 18,9% des actifs habitant le territoire.

- **Un taux de chômage assez faible**

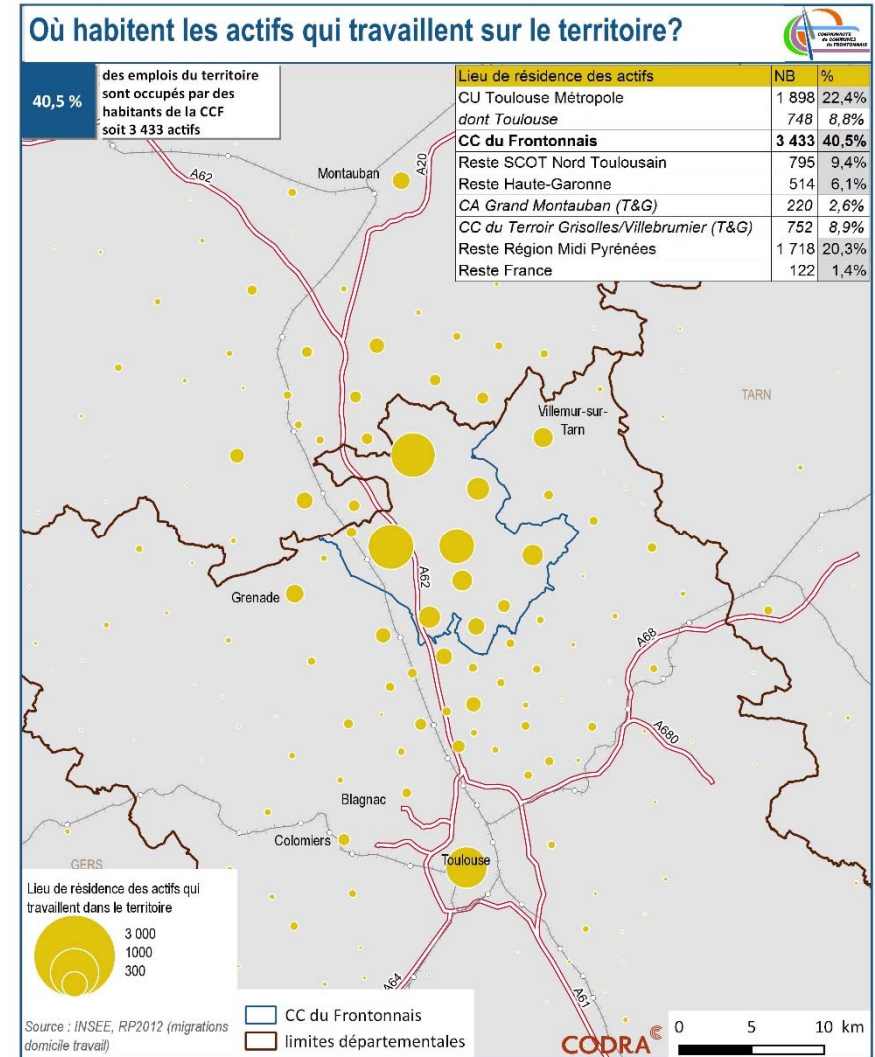
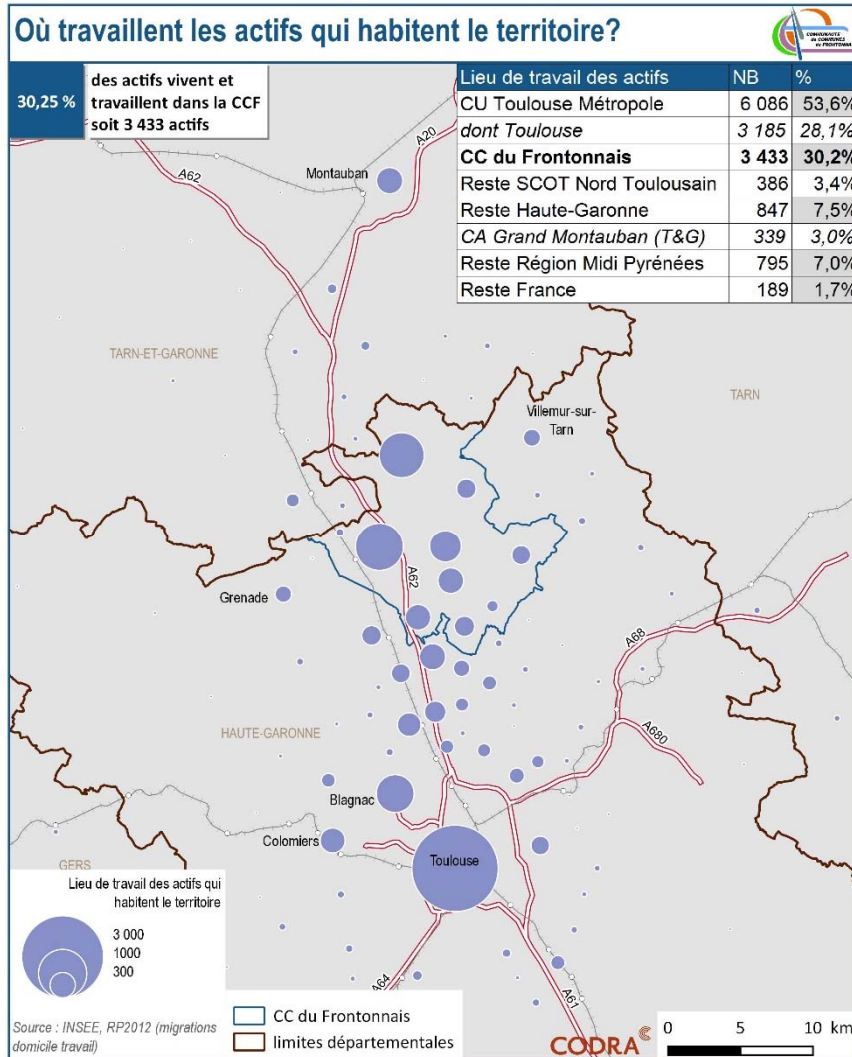
Le taux de chômage en 2012 à l'échelle de la Communauté de communes est faible (8,3%) comparé aux chiffres régionaux et nationaux ($\pm 12\%$). Les taux de chômage sur le Frontonnais varient entre 6% et 9%. Les communes les plus importantes en poids démographique ont également le taux de chômage le plus élevé (Fronton, Castelnau d'Estrétefonds).

Comparaison du profil des actifs et des emplois de la CC du Frontonnais
Source : INSEE 2012



La synthèse des mouvements domicile-travail fait la somme de l'ensemble des mouvements de personnes pour se rendre du domicile à son lieu de travail. Elle tient compte des mouvements internes au territoire, c'est-à-dire :

- Des personnes habitant et travaillant sur la CCF (flux internes) ;
- Des personnes habitant mais ne travaillant pas sur la CCF (flux sortants) ;
- Des personnes n'habitant pas mais travaillant sur la CCF (flux entrants).



- **Des flux domicile – travail nombreux mais très diffus**

Parmi l'ensemble des mouvements domicile-travail, seulement 19% des flux sont internes à la CC du Frontonnais. Les mouvements sortants et les mouvements entrants représentent respectivement 48% et 33% des mouvements. Ainsi, 8 642 personnes habitent le territoire mais n'y travaillent pas et parallèlement, 6 019 personnes travaillent sur le territoire mais n'y habitent pas. Ces mouvements domicile-travail sont l'expression de ce que le territoire offre ou non en matière de logements et d'emplois.

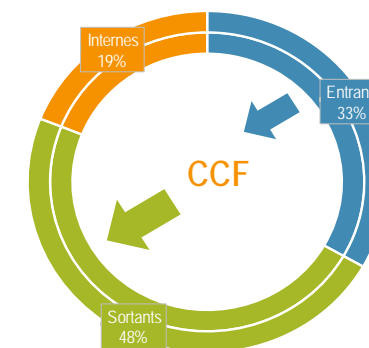
Parmi les actifs habitant le territoire, 30% travaillent dans la Communauté de Communes, constituant un pôle d'emploi important pour ses habitants. Ce poids est relativement élevé pour un territoire rural et périurbain si l'on considère la proximité de la métropole Toulousaine. Peu travaillent sur d'autres communes du SCOT où l'emploi est moins développé (3,4%). Les autres travaillent essentiellement sur Toulouse Métropole : ils représentent plus de la moitié du total des actifs du territoire et 70% des flux sortants. D'autres personnes travaillent dans le reste du département et de la région, ils représentent environ 20% des flux sortants.

La localisation des lieux de travail traduit le maillage du territoire par les grandes infrastructures de transport pour les actifs faisant le choix de travailler en dehors du territoire où ils vivent : les emplois sont en grande partie localisés le long des axes routiers, autoroutiers et ferroviaires selon un axe nord-sud. Les choix de localisation des ménages sont relativement rationnels en termes de mobilité. Peu d'actifs travaillent à l'ouest et à l'est de ce grand corridor d'infrastructures : ces territoires sont moins dotés en emplois et en infrastructures routières. Ils sont aussi très peu dans le sud de la métropole Toulousaine.

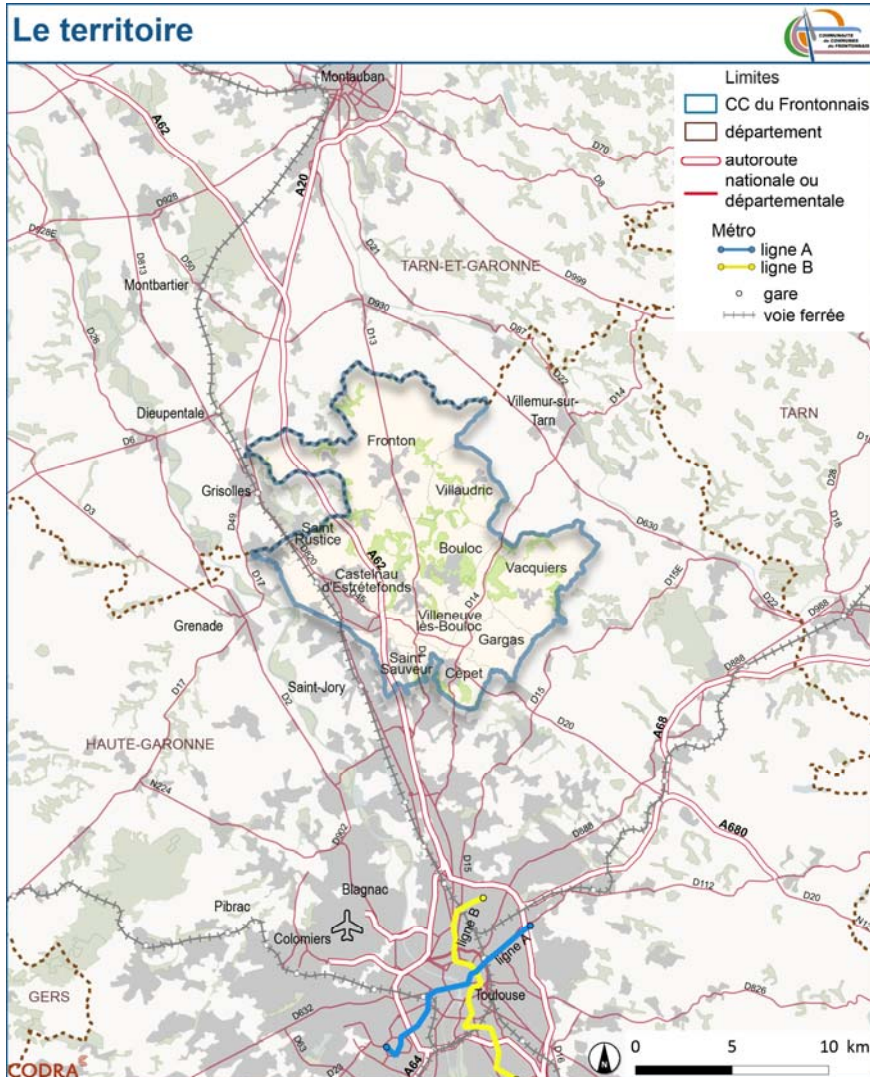
Parmi les personnes occupant un emploi sur la CC du Frontonnais, un peu plus de 40% y habitent également. 60% des emplois sont donc occupés par des personnes ne vivant pas dans la CCF, l'attractivité économique du territoire se trouve ainsi confirmée. Les actifs venant de l'extérieur de la CCF vivent essentiellement dans Toulouse Métropole (ils occupent 22% des emplois, soit près de 1 900 personnes).

Les autres flux sont extrêmement diffus. Environ 800 personnes arrivent des communautés de communes voisines du SCOT Nord Toulousain, mais aussi du reste de la Haute Garonne (environ 500 personnes soit 6% des emplois du territoire) ou en provenance du Tarn-et-Garonne : 750 personnes vivent dans la CC du Terroir Grisolles Villebrumier, et un flux assez faible (200 personnes) provient du Grand Montauban.

Synthèse des mouvements domicile travail
Source : INSEE 2012



E. Le positionnement du territoire explique son dynamisme mais aussi sa forte dépendance à l'automobile



- *Des dessertes autoroutière et ferroviaire attractives ...*

Le territoire de la CC du Frontonnais bénéficie d'une desserte attractive grâce aux différents réseaux de transports. Il est desservi par l'autoroute A62, permettant des connexions avec les pôles de Toulouse et Montauban notamment. L'ancienne RN20, aujourd'hui la RD820, assurait auparavant ce rôle d'axe structurant et joue davantage un rôle d'irrigation du territoire et de cabotage, avec en complément un réseau dense de routes départementales est-ouest assurant un maillage fin du territoire.

La CC est desservie par les transports collectifs et une gare TER se situe à Castelnau. Elle permet d'accéder à la gare de Toulouse Matabiau en environ 15 minutes, ce qui est très compétitif face à la voiture particulière. En revanche les fréquences ne sont pas cadencées : un train toutes les 10 à 30 minutes entre 6h30 à 9h30, réparties en 10 trains, ce qui demeure attractif pour des actifs l'utilisant quotidiennement. A proximité directe du territoire, les gares de Grisolles et Saint-Jory le sont également pour une partie des habitants. Elles bénéficient d'une desserte légèrement inférieure à celle de Castelnau, mais qui demeure intéressante pour des actifs. Toutes ces gares sont équipées de parkings relais.

Des lignes de cars interurbains du réseau Arc en Ciel du Département desservent le territoire, essentiellement à destination de Toulouse. Elles permettent des déplacements internes à la communauté de communes, mais aussi de rejoindre des pôles d'emploi situés en périphérie de Toulouse et non accessibles par le train.

- **Une mobilité de proximité fortement dépendante de l'automobile, dès lors qu'elle sort des limites communales**

Les modes de transport des actifs

Déplacements domicile-travail des habitants de la CCF. Source : INSEE 2012

Lieu de travail	Deux roues		Marche		Pas de transport		Transports collectifs		Voiture		Total
CC du Frontonnais	71	2,07%	275	8,00%	395	11,51%	21	0,61%	2672	77,82%	3433
CU Toulouse Métropole	119	1,96%	4	0,07%		0,00%	353	5,80%	5610	92,17%	6086
autres	28	1,54%	8	0,44%	4	0,22%	25	1,38%	1765	96,43%	1830
Total général	218	1,92%	287	2,53%	399	3,52%	399	3,52%	10046	88,51%	11350

La desserte routière du territoire se traduit directement dans les pratiques des habitants, tant pour les déplacements de proximité que pour les grandes distances. L'usage de la voiture est très majoritaire, avec une part de 88,51% des déplacements domicile-travail, contre 3,52% pour les transports collectifs, 2,51% pour la marche et moins de 2% pour les deux roues (motorisés et vélos inclus).

Selon les destinations, ces parts modales varient sensiblement, mais toujours avec un usage de la voiture très élevé. Les habitants qui vivent et travaillent dans la CCF se rendent très majoritairement en voiture dans leur lieu de travail (près de 78%), contre 8% à pied et une part très marginale pour les transports collectifs. Cette forte prédominance de la voiture se vérifie également pour les habitants qui vivent et travaillent dans la même commune, avec toutefois des différences entre les communes (ex : à Fronton, la voiture ne représente qu'une part de 66%, la part des habitants se déplaçant à pied ou déclarant ne pas avoir de mode de transport est plus élevée que dans les autres communes). Les habitants de la CCF travaillant dans Toulouse Métropole s'y rendent encore plus fortement en voiture, à plus de 92%. La part modale des transports collectifs n'est que de 5,8%, malgré la présence du train et des services de cars du département. Vers les autres territoires, les déplacements domicile-travail sont effectués quasi exclusivement en voiture.

Ces chiffres peuvent être expliqués par plusieurs facteurs :

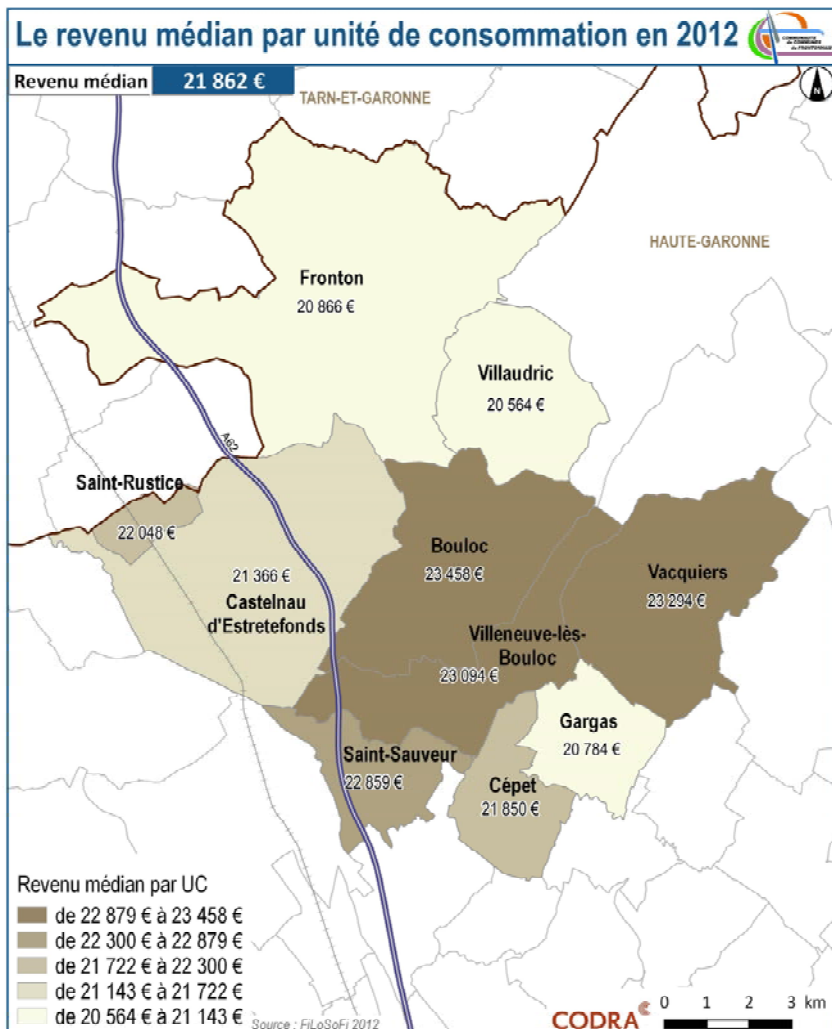
Le territoire de la CCF est très dépendant de la voiture particulière, malgré la présence du TER et des cars interurbains du réseau Arc en Ciel. Le territoire est peu dense, avec de nombreux secteurs non directement desservis par les transports collectifs, ou dans des conditions peu favorables à un usage massif. Les déplacements domicile-travail du territoire sont très diffus, ce qui les rend extrêmement difficiles à capter par les transports collectifs. Tous les trajets ne sont pas permis par les réseaux (cars et TER), ce qui rend indispensable une ou parfois plusieurs correspondances : les temps de parcours ne sont pas concurrentiels face à la voiture dans un contexte rural où il n'existe pas de réelles difficultés de circulation (à l'exception bien sûr de l'approche de la métropole Toulousaine).

A l'intérieur de la CCF, les distances sont trop importantes pour être parcourues à pied, en raison de la faible densité de l'habitat pavillonnaire et de la localisation des pôles d'emplois en dehors des centres bourgs. Par ailleurs, les transports publics du département ne sont manifestement pas compétitifs face à la voiture particulière en termes d'itinéraires, de fréquence et d'amplitudes horaires : la somme des contraintes du bus ou du car les rend moins avantageux que la voiture.

A destination de Toulouse Métropole : sur le papier, l'offre en transports collectifs est très attractive, mais uniquement vers quelques pôles situés à proximité de la gare ou accessibles facilement en métro depuis la gare. A contrario, des pôles d'emploi majeurs tels que celui de Blagnac ne sont pas directement desservis par les transports collectifs depuis la CCF. Par ailleurs, la densité urbaine autour de la gare de Castelnau est très faible, ce qui ne favorise pas un rabattement à pied sur cette gare. Notons par ailleurs que les habitants de Toulouse Métropole travaillant dans la CCF y viennent également très majoritairement en voiture, dans des proportions similaires (92,38%) au flux inverse.

Le vélo est très peu utilisé. Pourtant, à l'intérieur d'une même commune et entre communes voisines, les distances à parcourir sont tout à fait raisonnables et le relief est peu élevé sur une partie du territoire. Le climat est également propice à l'usage quotidien du vélo. Ce faible usage s'explique par l'absence d'aménagements cyclables et d'offre en stationnement sécurisé près des lieux de travail, mais aussi par le poids des habitudes et le gain de temps – réel ou supposé – permis par la voiture particulière.

F. Des ménages des classes moyennes mais près d'un ménage sur deux éligible au locatif social



- **Les ménages disposent de revenus légèrement supérieurs à la moyenne départementale**

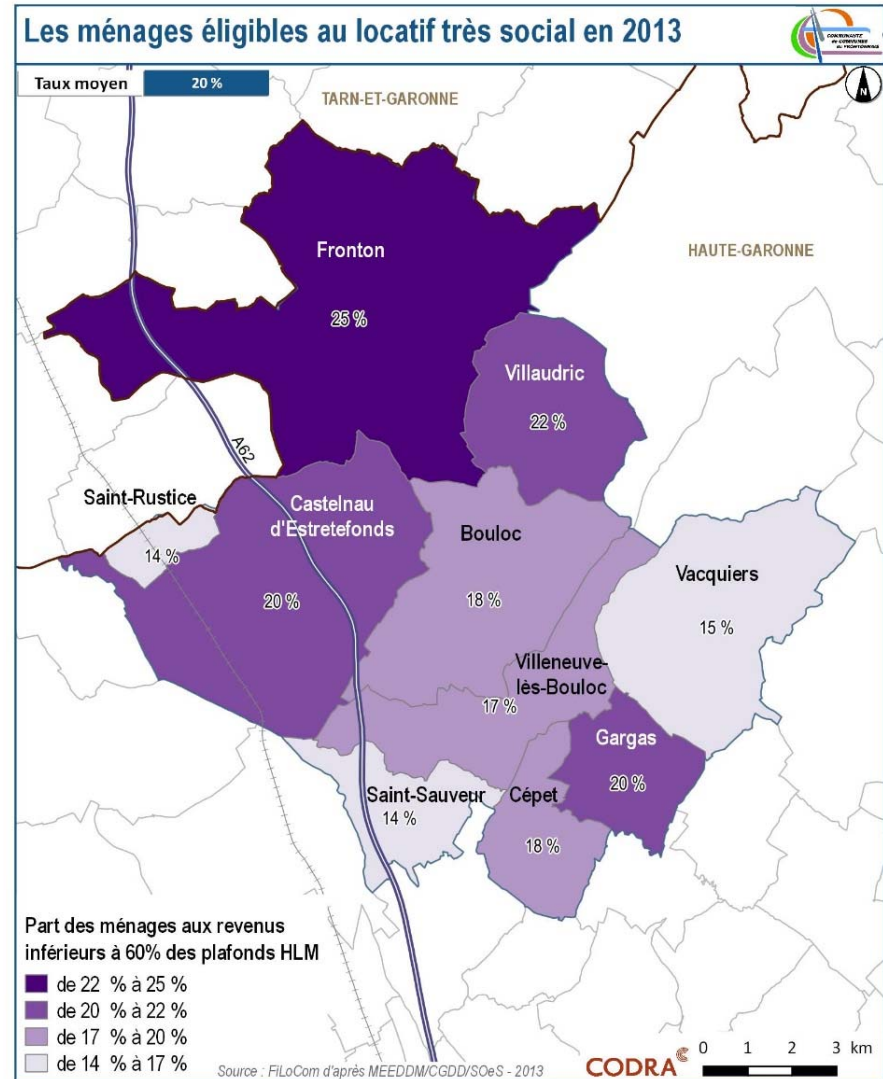
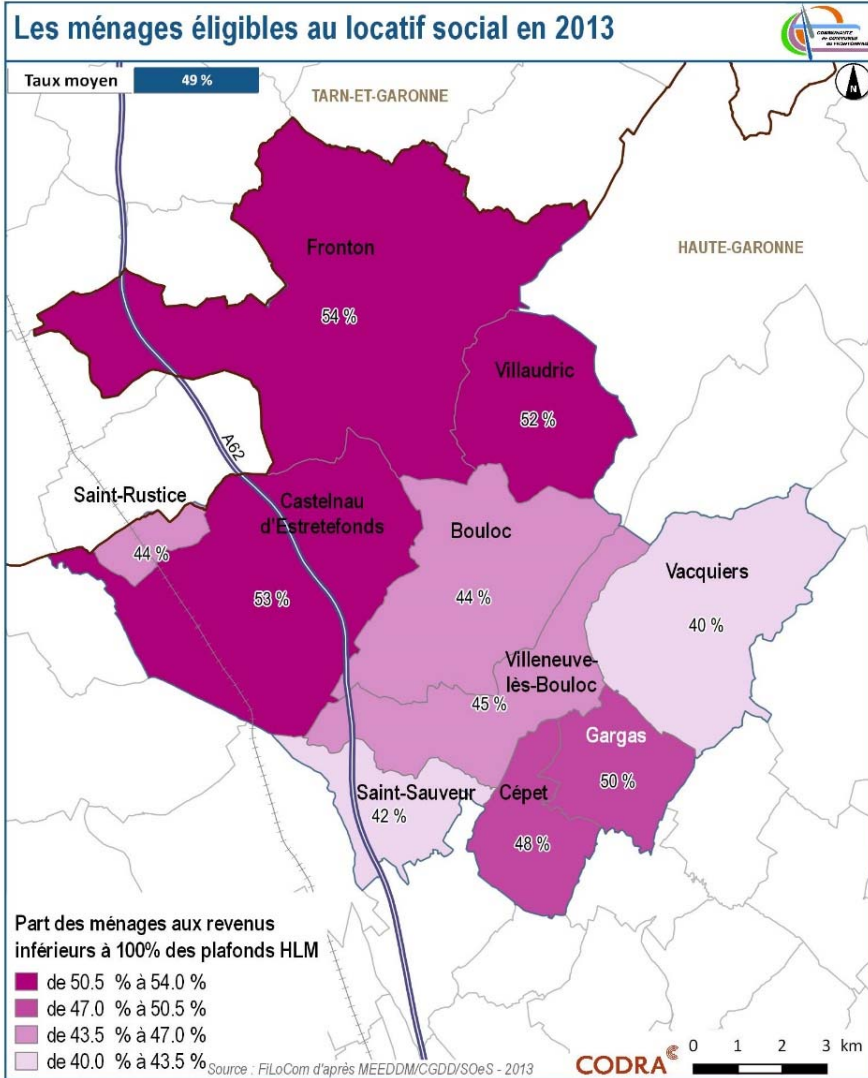
Les revenus fiscaux localisés sont établis à partir du fichier des déclarations de revenus des personnes physiques. Le revenu fiscal médian est le revenu qui divise la population en deux parties : la moitié de la population a un revenu fiscal inférieur au revenu fiscal médian et la moitié a un revenu supérieur.

Pour comparer les niveaux de vie de ménages de tailles et de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par une unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence. L'échelle d'équivalence la plus utilisée retient la pondération suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Le revenu médian par unité de consommation à l'échelle de la CC du Frontonnais était de 21 862€ en 2012, légèrement supérieur à la moyenne départementale (21 566€) et plutôt élevé comparativement aux moyennes française et régionale (autour de 19 700 €). Néanmoins, les revenus médians sont assez contrastés selon les communes avec des valeurs allant de 20 564€ à Villaudric à 23 458€ à Bouloc. Le revenu médian par unité de consommation en 2012 était de 20 866€ à Fronton.

A l'échelle de la CC du Frontonnais, 69% des ménages ne sont pas imposables ce qui est légèrement plus important que la moyenne départementale (67%). Si cela peut apparaître antagoniste par rapport aux revenus médians, cela peut s'expliquer par la structure familiale des ménages (davantage de familles, moins imposées).



- **49% des ménages ont des niveaux de ressources permettant d'accéder en théorie au locatif social**

On entend par « parc locatif social standard », la possibilité pour les ménages d'accéder suivant leur ressources aux deux types de logement locatif social les plus courants, à savoir le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) qui correspond à 100% des plafonds HLM et le PLAI, qui correspond à 60% des plafonds HLM –soit du locatif « très social ». Le PLS (Prêt Locatif Social) peu développé sur le territoire, renvoie à une offre locative qui, bien que sociale, relève davantage de l'offre intermédiaire et est donc plus proche du marché privé. Il correspond à 130% des plafonds de ressources HLM.

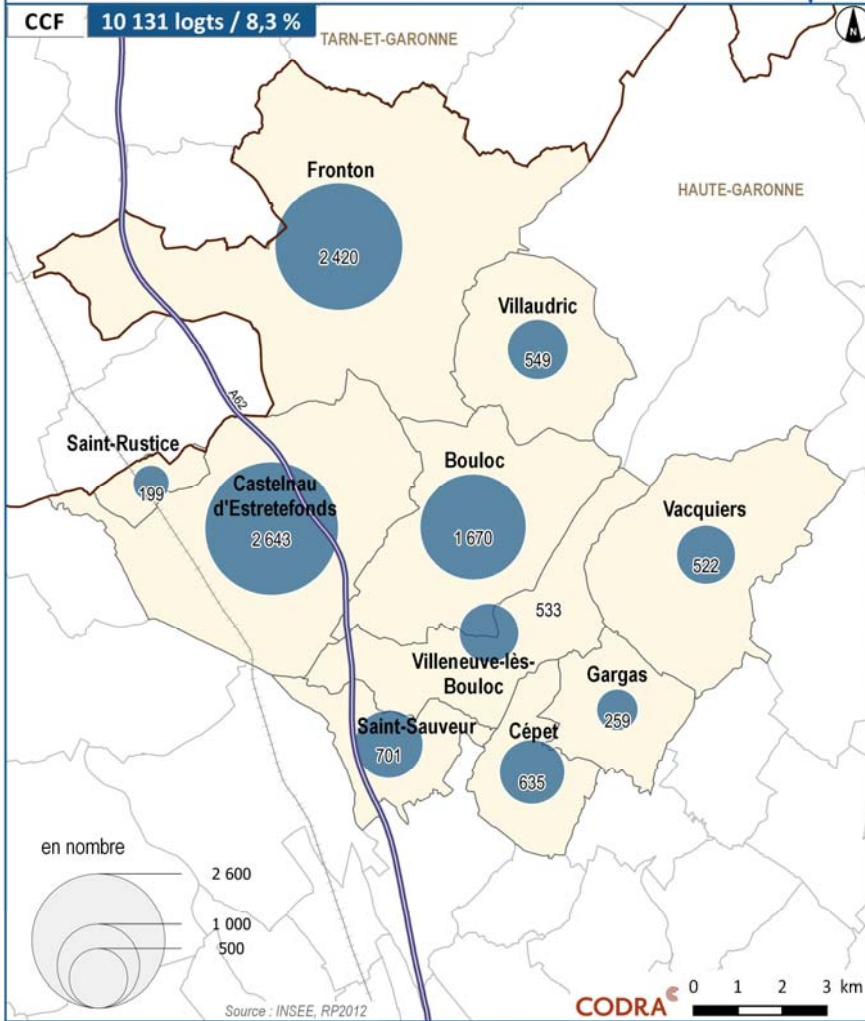
Les ménages éligibles au parc social ne sont évidemment pas tous demandeurs d'un logement social, la plupart se tournent notamment vers le parc locatif privé ou vers l'accession à la propriété. Mais ce volume permet de « mesurer », autrement que par les revenus des ménages, et leur niveau de ressources.

La part des ménages ayant des ressources compatibles avec le logement social (inférieures à 100% des plafonds HLM) est légèrement en deçà de la moyenne départementale (51%). De même, la proportion de ménages disposant de ressources compatibles avec le logement locatif très social (inférieures à 60% des plafonds HLM) est légèrement moins élevée sur la CC du Frontonnais (20%) que sur le département (25%). Elle est la plus élevée à Fronton et Villaudric (25% et 22%) mais plus faible sur les autres communes. C'est à Gargas que les ménages éligibles au logement locatif très social sont les moins nombreux.

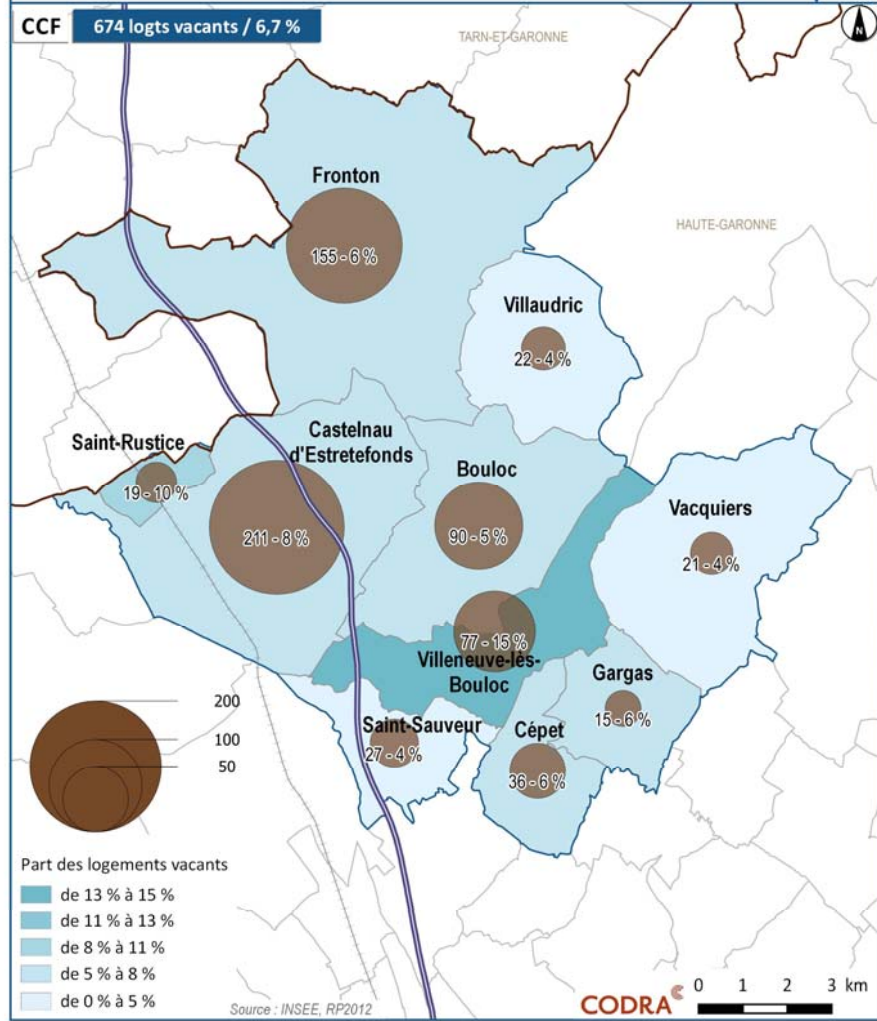
SYNTHESE PARTIE 1

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

Le parc de logements en 2012



La vacance en 2012



2. LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

A. Les principales caractéristiques des 10 000 logements

- **Un parc composé à 92% de résidences principales**

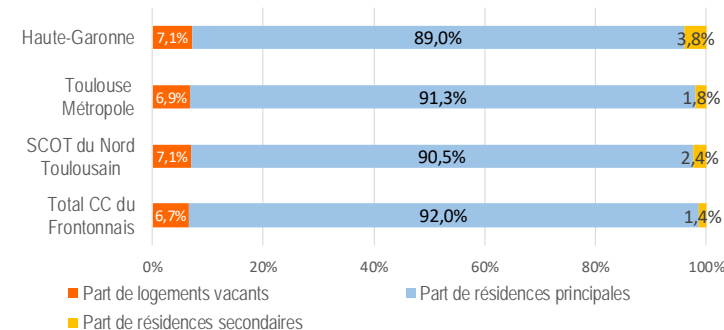
En 2012, 10 131 logements existaient sur la CC du Frontonnais, dont 9 312 résidences principales. Le taux de résidences secondaires est très faible au global puisque celles-ci ne représentent que 1% du parc de logement, contre 2% à l'échelle du SCOT et 4% à l'échelle départementale. Dans les communes de l'EPCI, les résidences secondaires représentent au plus 3% du total des logements (à Villaudric, une des plus petites communes).

- **Une vacance limitée**

En 2012, 6,7% des logements sont vacants selon l'INSEE, soit 674 logements. La vacance a augmenté comparativement à 2007 puisqu'elle était de 4,8% en 2007, correspondant alors à 410 logements. Une vacance peut être préoccupante lorsqu'elle est supérieure à 8% du parc de logement. Au global, la vacance ne constitue donc pas un problème d'autant que la part de la vacance est inférieure à celle du département (7,1%). Cependant, trois communes ont des taux de vacance supérieur ou égal à 8% : Villeneuve-lès-Bouloc, Saint-Rustice et Castelnaud d'Estrétefonds. Pour Villeneuve, la vacance apparaît anormalement élevée mais ne semble pas se retrouver aujourd'hui sur la commune : cela peut être le résultat d'un décompte de logements récemment livrés mais pas encore occupés. La vacance à Castelnaud d'Estrétefonds est de 8%, soit 211 logements : cela peut être corrélé avec la part importante de locatif privé, impliquant une rotation plus fréquente des occupants.

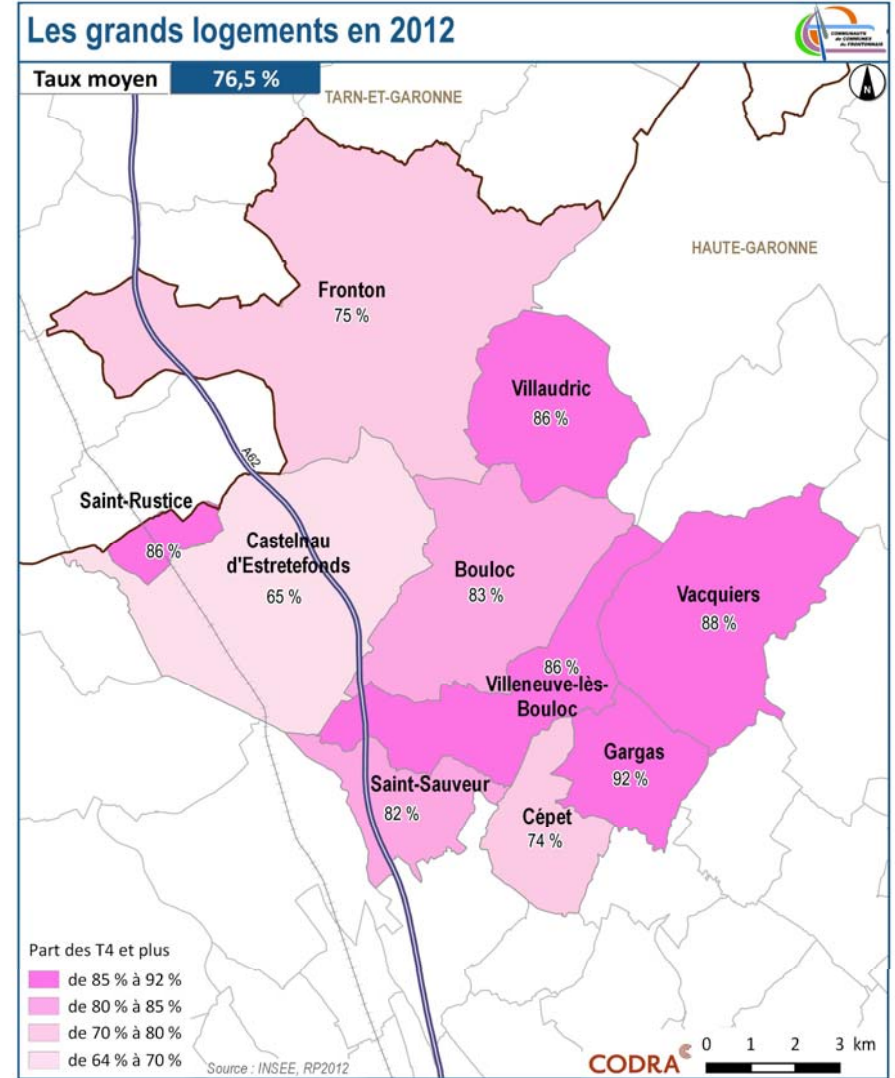
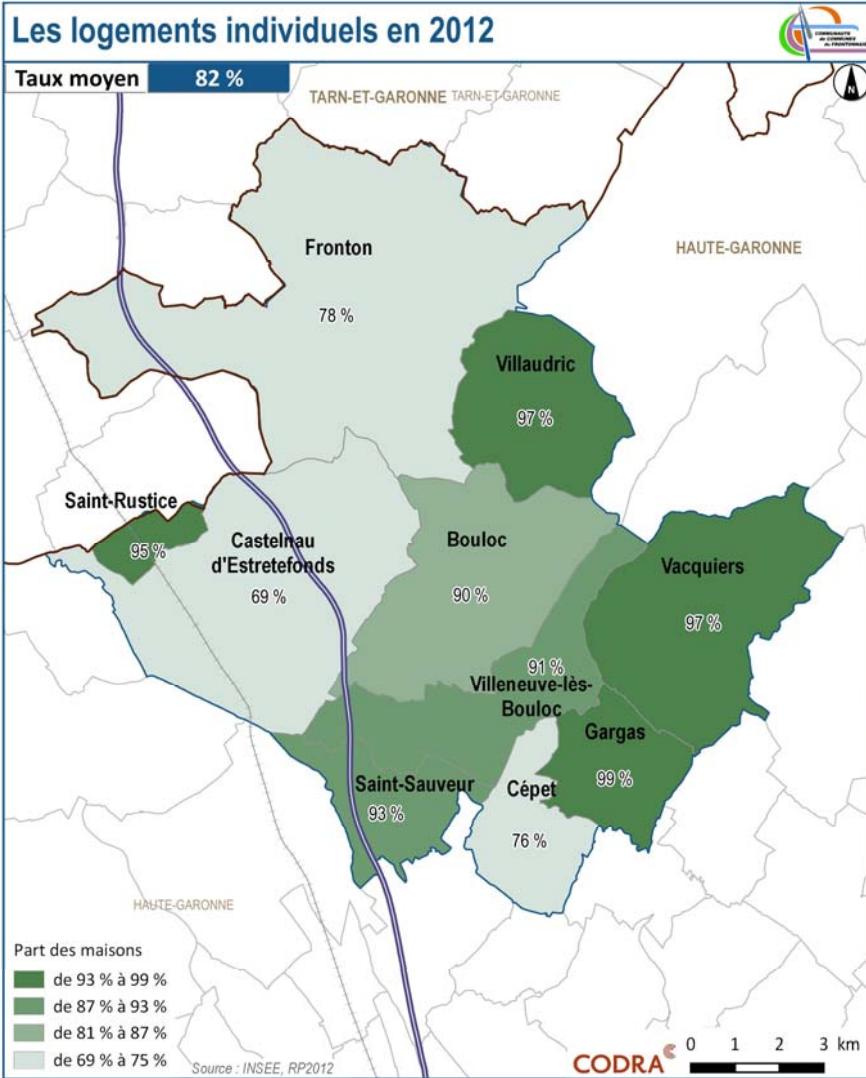
Répartition des logements en 2012

Source : INSEE



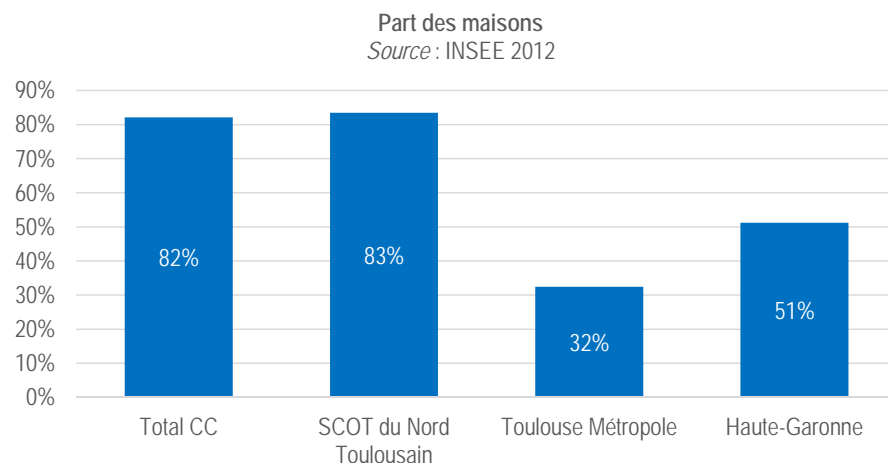
	2012							2007						
	Nombre de logements	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Part de résidences principales	Part de résidences secondaires	Part de logements vacants	Nombre de logements	Nombre de résidences principales	Nombre de résidences secondaires	Nombre de logements vacants	Part de résidences principales	Part de résidences secondaires	Part de logements vacants
<i>Bouloc</i>	1 670	1 568	12	90	94%	1%	5,4%	1 490	1 414	19	57	95%	1,3%	3,8%
<i>Castelnaud d'Estrétefonds</i>	2 643	2 404	28	211	91%	1%	8,0%	1 968	1 819	30	119	92%	1,5%	6,1%
<i>Cépet</i>	635	592	7	36	93%	1%	5,6%	509	478	7	24	94%	1,3%	4,7%
<i>Fronton</i>	2 420	2 220	44	155	92%	2%	6,4%	2 137	2 004	26	107	94%	1,2%	5,0%
<i>Gargas</i>	259	239	5	15	92%	2%	5,8%	235	219	3	13	93%	1,3%	5,5%
<i>Saint-Rustice</i>	199	178	2	19	89%	1%	9,6%	185	167	2	16	90%	0,9%	8,7%
<i>Saint-Sauveur</i>	701	667	7	27	95%	1%	3,9%	661	638	5	18	96%	0,8%	2,8%
<i>Vacquiers</i>	522	493	8	21	94%	2%	4,0%	476	455	14	7	96%	2,9%	1,5%
<i>Villaudric</i>	549	512	14	22	93%	3%	4,1%	538	492	11	34	92%	2,1%	6,3%
<i>Villeneuve-lès-Bouloc</i>	533	444	11	77	83%	2%	14,5%	420	391	14	14	93%	3,4%	3,4%
Total CC	10 131	9 318	139	674	92%	1,4%	6,7%	8 620	8 079	131	410	94%	1,5%	4,8%
SCOT du Nord Toulousain	38 337	34 700	922	2 715	91%	2%	7,1%	32 874	30 224	664	1 986	92%	2,0%	6,0%
Toulouse Métropole	388 654	354 782	7 136	26 736	91%	2%	6,9%	342 811	319 769	4 925	18 117	93%	1,4%	5,3%
Haute-Garonne	652 508	580 858	25 116	46 534	89%	4%	7,1%	590 309	535 732	21 968	32 609	91%	3,7%	5,5%

Source : INSEE 2012



B. De grands logements, majoritairement en individuel

- **82% des logements en individuel**



La part des maisons est supérieure à 90% dans sept des dix communes de l'EPCI. Si cette répartition de typologie de logement est similaire avec celle observée à l'échelle du SCOT, elle est en revanche bien supérieure à la moyenne départementale (51%).

Seuls Cépet, Fronton et Castelnau d'Estrétefonds ont une part plus réduite de maisons. Ces communes ont un parc plus diversifié car :

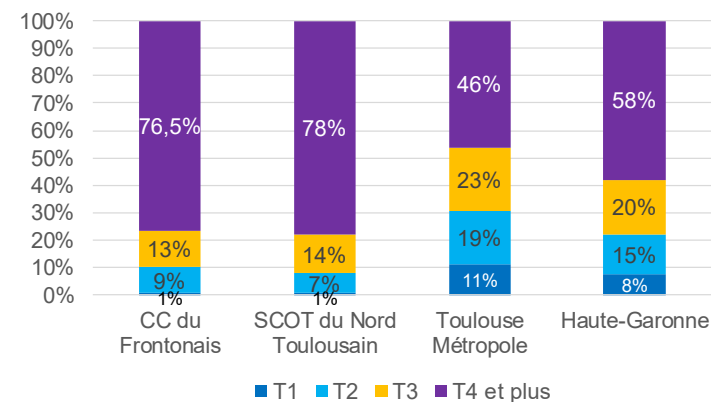
- A Fronton et Castelnau d'Estrétefonds, le centre ancien est historiquement davantage constitué de petits immeubles. Ces deux communes ont aussi une partie plus importante de logements en locatif, pour partie en collectif.
- A Cépet et davantage à Castelnau d'Estrétefonds, le collectif correspond aussi à des immeubles plus récents, des années 2000 particulièrement, issus notamment d'une production en investissement locatif privé

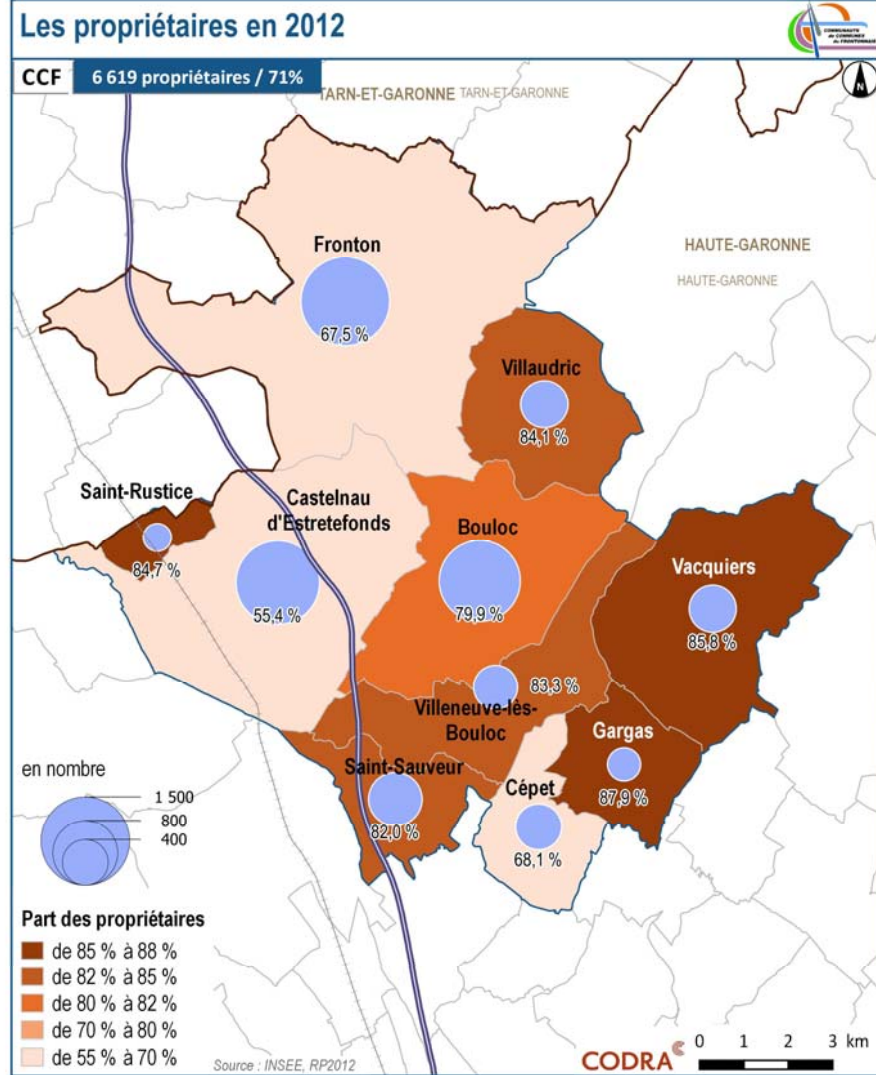
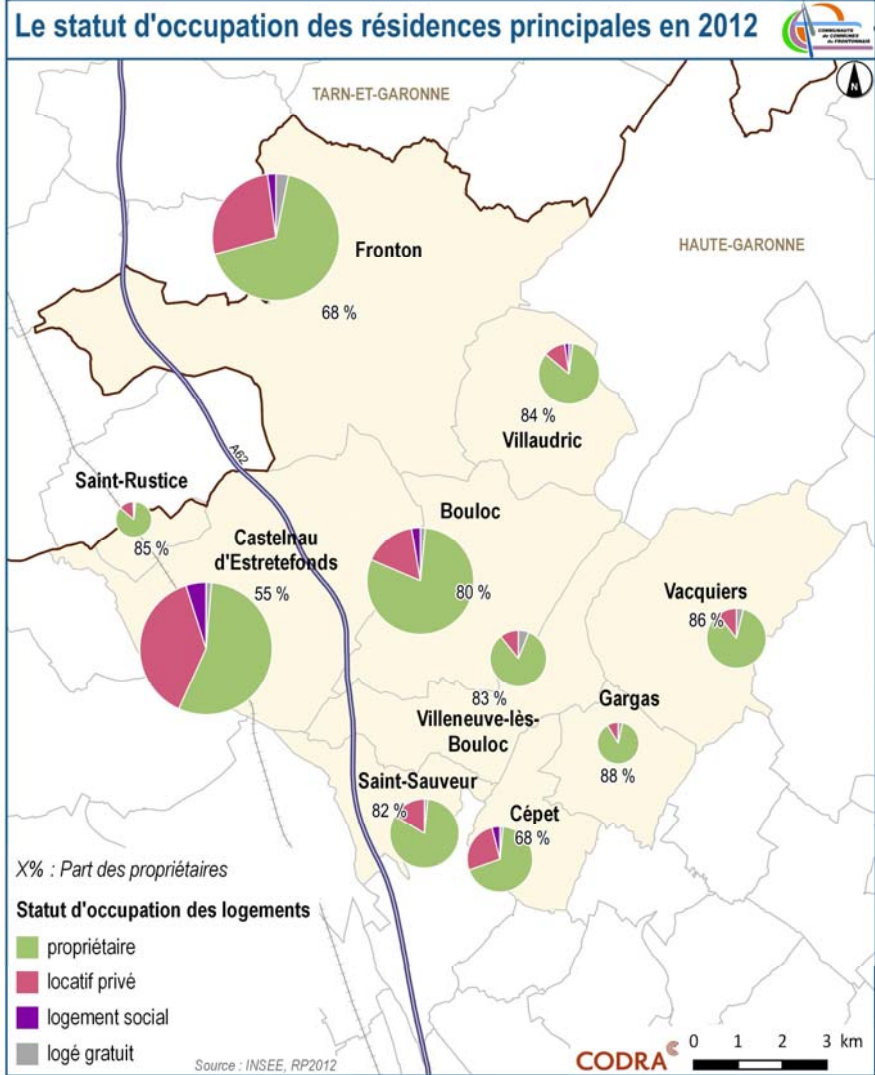
- **77% des logements composés de 4 pièces et plus.**

La CC présente un profil classique pour un territoire de ce type. L'habitat individuel va de pair avec de grands logements. Logiquement, cette proportion est légèrement plus faible à Fronton et Cépet (75% et 74%). Castelnau d'Estrétefonds est la seule commune à proposer une typologie des résidences principales nettement plus variée avec « seulement » 65% de logements de 4 pièces et plus.

Typologie des résidences principales

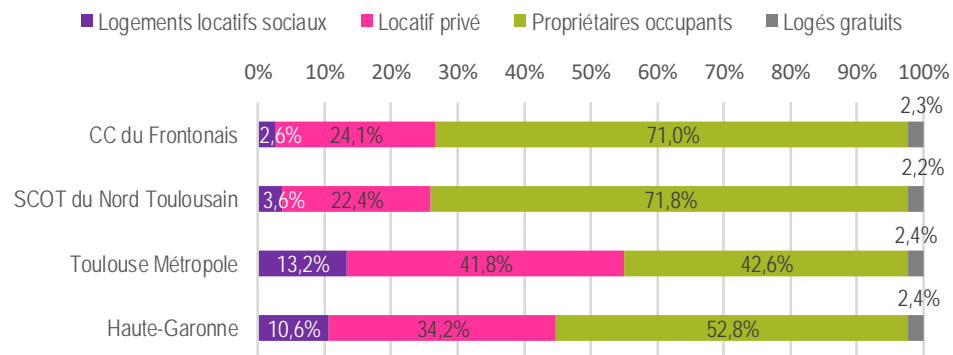
Source : INSEE 2012





Statut d'occupation des résidences principales

Source : INSEE 2012



- **Une offre locative modérée mais en augmentation**

L'offre locative (privée et sociale) est localisée principalement dans quatre communes. Castelnau d'Estrétefonds se démarque nettement puisque la commune compte seulement 55% de propriétaires. L'offre locative est nettement plus développée que sur les autres communes, essentiellement du fait du locatif privé bien que l'offre sociale se développe également (davantage encore depuis 2012). Parmi les autres communes, l'offre locative est surtout présente à Cépet (offre locative privée) et Fronton (offre privée et sociale). Ailleurs, le locatif est peu présent dans la photographie fournie par le recensement de 2012. Toutefois, des communes ont vu leur offre locative sociale se renforcer depuis, notamment à Bouloc (cf. partie dédiée au locatif social, page 57).

- **Les typologies de logements apparaissent distinctes en fonction du statut d'occupation**

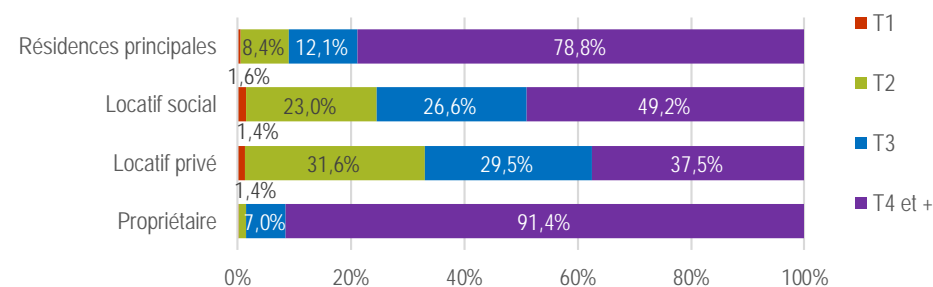
Si 82% des logements sont constitués de quatre pièces ou plus, les grandes typologies dominent très largement chez les propriétaires, avec 91% de logements de 4 pièces et plus. A l'inverse, le parc locatif présente des typologies plus diversifiées, plus propices donc à l'accueil de profils de ménages plus variés. Ainsi, en locatif privé, près des deux tiers de logements sont constitués de 3 pièces ou moins. En locatif social, environ la moitié des logements sont constitués de 3 pièces ou moins.

C. Des propriétaires majoritaires mais un développement progressif de l'offre locative

- **71% de propriétaires occupants**

La CC du Frontonnais compte 71% de propriétaires occupants contre 52,8% à l'échelle de la Haute-Garonne et 42,6% seulement dans Toulouse Métropole. Au sein de la CC du Frontonnais, ce sont logiquement les plus petites communes qui comportent une forte proportion de propriétaires avec près de 88% de propriétaires à Gargas et environ de 85% à Vacquiers et Saint-Rustice. A l'inverse, les plus grandes communes ont une proportion de propriétaires moindre du fait de la présence de locatif (Castelnau d'Estrétefonds, Bouloc, Fronton).

Typologie des résidences principales selon le statut d'occupation
Source : INSEE 2012



43% des propriétaires ont plus de 55 ans, la part des moins de 40 ans est plus réduite, la tranche d'âge 25-39 ans semble plus massivement se positionner sur le locatif privé. Bien entendu, la part du locatif au global étant faible voir très faible dans certaines communes, cet indicateur est à mettre en perspective et à nuancer. Les propriétaires représentant 71% des habitants du Frontonnais.

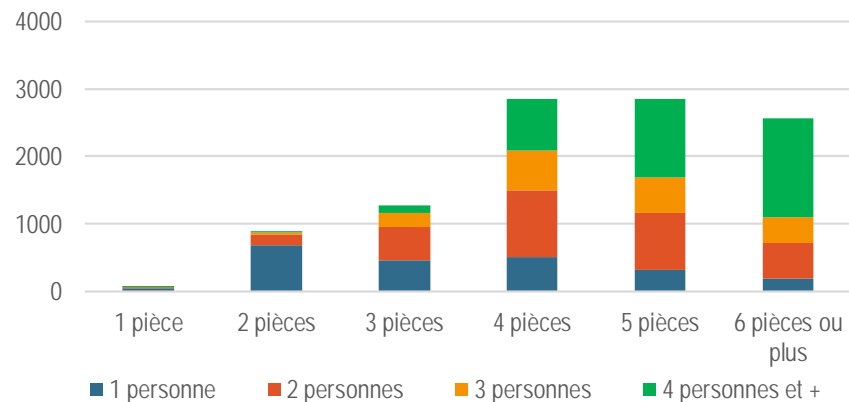
- **Une certaine sous-occupation des grands logements qui s'explique par le vieillissement de la population et l'évolution de la structure des ménages**

Si l'on met en parallèle la taille des résidences principales avec le nombre de personnes par ménage, on constate une sous-occupation d'une partie des grands logements en particulier de 4 pièces, qui sont majoritairement occupés par des ménages de une à deux personnes.

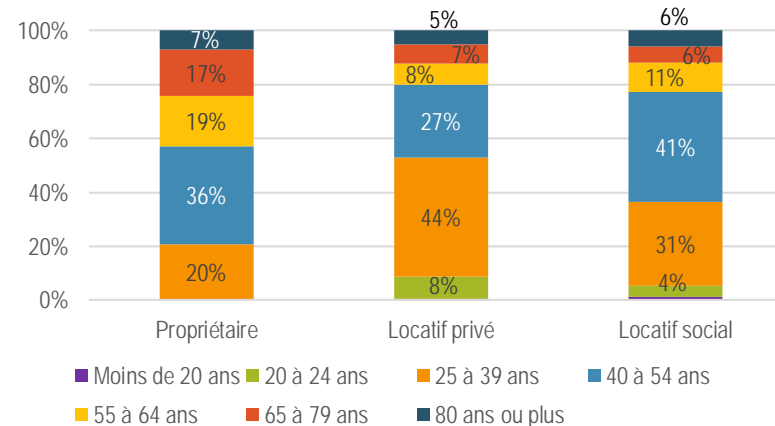
Ce phénomène est également observable pour les logements de 5 et 6 pièces même si ceux-ci semblent davantage (et logiquement) occupés par des familles. Néanmoins, la sous-occupation est plus marquée à l'échelle départementale (avec 55% de ménages d'une à deux personnes dans des logements de 4 pièces ou plus) qu'à l'échelle du Frontonnais (40%).

Cette tendance à la sous-occupation est à remettre en perspective avec l'âge des occupants. Ainsi, les logements en propriété, majoritairement en individuel, sont occupés par des ménages pour partie âgés : 43% d'entre eux ont plus de 55 ans. A l'inverse, le parc locatif présente un profil d'occupants plus jeune, en particulier le parc locatif : plus de la moitié des occupants à moins de 40 ans.

Taille des ménages suivant la typologie des résidences principales à l'échelle de la CC du Frontonnais
Source : INSEE 2012

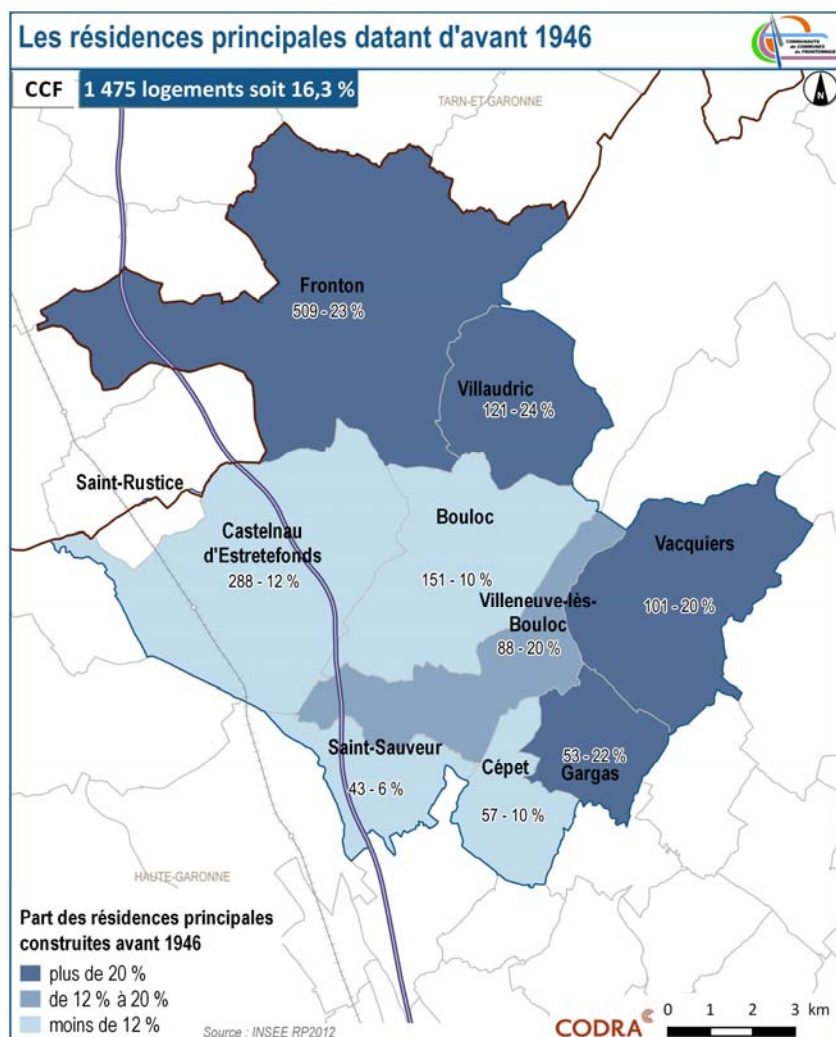


Statut occupation selon l'âge des occupants
Source: INSEE 2012



D. Un parc de bonne qualité mais des marges de progression, notamment au plan énergétique

- **Seulement 16% des résidences construites avant 1946 selon l'INSEE**



Le parc de résidences principales est récent, près de la moitié a été constitué entre 1999 et 2009, 37% ont été construites entre 1946 et 1990. Le développement du parc de logements a donc été très rapide ces dernières années.

Les modes de chauffage sont marqueurs de l'habitat pavillonnaire plutôt récent : 47% des ménages sont chauffés à l'électrique, contre 36% à l'échelle départementale. Ce mode de chauffage, qui s'explique par la faible ancienneté des logements peut néanmoins, suivant la qualité de l'isolation des logements, impliquer des factures énergétiques importantes pour les ménages.

- **Peu de logements en très mauvais état**

Les fichiers fiscaux fournissent des informations sur l'état du parc de logements par le biais des classements cadastraux qui évaluent la qualité du logement. Les classements 7 à 8 correspondent à un état médiocre à un très bon état. Bien que la simple approche du classement cadastral ne permette pas d'évaluer la qualité globale du parc, cela permet néanmoins une première approche.

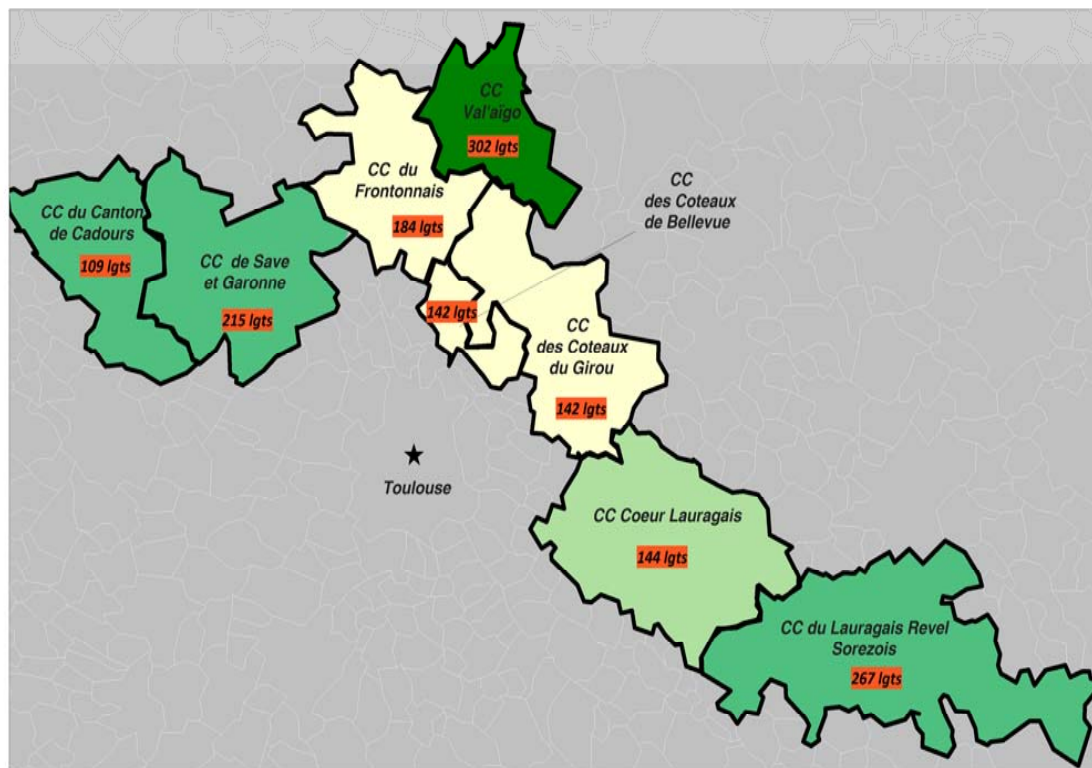
En 2013, environ 223 résidences principales étaient identifiées en état médiocre à très médiocre (classement cadastral 7 et 8), soit environ 2,5% des résidences principales du territoire. Cette proportion est supérieure à la moyenne départementale (1%). Toutefois, en 2015, la CC du Frontonnais a travaillé à la mise à jour des fichiers fiscaux, qui devrait amener une diminution du classement d'une partie des logements.

Si le peu d'ancienneté des logements va plutôt dans le sens de la qualité, cela signifie aussi de potentiels phénomènes de concurrence entre le parc ancien des centres anciens et celui plus récent en lotissement et en diffus. Aucun signe marqué ne permet aujourd'hui d'identifier une fragilisation de l'habitat ancien plutôt valorisé et recherché. Toutefois, cela constitue une préoccupation pour les communes du territoire qui questionnent l'avenir de leurs bourgs et centre-ville.

- **Malgré peu de situations d'habitat indigne, une difficulté à y apporter des solutions pointées**

En 2012-2013, la DDT 31 a mandaté le bureau d'études Urbanis pour effectuer une campagne de repérage des situations d'habitat indigne sur les intercommunalités du nord-est du département. La CCF apparaît globalement moins concernée par l'habitat potentiellement indigne que les territoires voisins, comme le confirme la carte ci-contre : le taux de logements du parc privé potentiellement indigne est inférieur à 2% et seulement 184 logements sont potentiellement concernés. Parallèlement, 42 copropriétés potentiellement fragiles, dont 7 potentiellement très fragiles (classés en D) sont identifiées.

L'étude souligne une connaissance limitée de la CCF des dispositifs à l'œuvre dans le cadre du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI). Elle pointe également une difficulté des communes à gérer les situations d'habitat indigne qu'elles rencontrent avec des modalités de traitement variables (visites avec la police, avec l'Agence Régionale de Santé, ou non). Les marges de progression identifiées sont notamment celles d'une meilleure connaissance du PDLHI et des compétences techniques et règlementaires.



<p>DDT de la Haute Garonne</p>	<p>Elaboration de fiches de territoires et définition des enjeux de territoire en matière de lutte contre l'habitat indigne sur le nord-nord-est de la Haute-Garonne</p>	<p>Taux du Parc Privé Potentiellement Indigne en 2013</p>	<p>Taux PPPI</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 5% et + ■ 4% à 4,9% ■ 2% à 3,9% ■ - de 1,9% 	<p>□ Communauté de communes</p>
		<p>Réalisé par Urbanis - Novembre 2015</p>		<p><small>Données PPPI 2013</small></p>

- ***Une mobilisation des politiques en faveur du parc existant limitée et des relais d'information locaux peu nombreux***

Il n'y a pas eu à ce jour de dispositif spécifique engagé à l'échelle de la Communauté de Communes sur l'amélioration du parc des logements existants. Au regard des marges de progression limitées, cela ne semble toutefois pas constituer un besoin, d'autant qu'un certain nombre de dispositifs nationaux et départementaux sont mobilisés.

Entre 2009 et 2015, 110 logements ont bénéficié d'une aide de l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) dont 41 logements au titre du Programme Habiter Mieux. Au global, la mobilisation des aides de l'ANAH, ciblant avant tout les propriétaires modestes à très modestes, apparaît plutôt limitée, ce qui peut s'expliquer notamment par le fait que les ménages propriétaires ont pour l'essentiel des ressources les rendant non éligibles aux aides de l'ANAH.

Pourtant, selon FILOCOM, en 2013, un peu plus de 900 ménages propriétaires occupants ont des ressources ne dépassant pas les plafonds du logement très social, supposant que ces ménages pourraient être en situation de mobiliser les aides de l'ANAH.

Depuis le 1^{er} janvier 2015, le Conseil Départemental a engagé un Programme d'Intérêt Général de lutte contre la précarité énergétique (Habiter Mieux) et d'Adaptation des logements privés pour le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées qui couvre la période 2015-2017. Le dispositif a été assez peu mobilisé sur le territoire du Frontonnais. De janvier 2015 à avril 2016, 35 contacts ont été réalisés par Expertises et Patrimoines, bureau d'études en charge de l'animation du dispositif sur le territoire dont 22 au titre de l'amélioration énergétique, 11 au titre de l'adaptation et 2 pour des travaux lourds. Ces contacts ont abouti à l'engagement de 11 dossiers au total : 9 dossiers au titre de l'énergie, un seul dossier au titre de l'adaptation et un seul au titre de travaux lourds (habitat indigne ou insalubre). Les difficultés identifiées dans la mobilisation du PIG ne sont pas propres au territoire mais résultent de la complexité du montage des dossiers au plan administratif et de la difficulté pour les ménages à couvrir le reste à charge des travaux à engager.

D'autres dispositifs nationaux existent pour accompagner les particuliers dans l'amélioration et l'adaptation du logement : crédit d'impôts, éco-prêt à taux zéro, Ce dernier est mobilisé en moyenne par 23 ménages par an depuis 2009.

Il n'existe pas à ce jour de relais d'information local de type Espace Info Energie couvrant le territoire du Frontonnais, ce qui peut expliquer pour partie la mobilisation limitée des dispositifs en faveur de l'amélioration de l'habitat. Toutefois, à l'échelle du PETR Toulousain, un espace devrait voir le jour à l'automne 2016, permettant ainsi de pallier cette absence.

SYNTHESE PARTIE 2

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

3. BESOINS ET REPONSES A DESTINATION DES DIFFERENTS PUBLICS

A. Cadrage des politiques à l'œuvre

Un individu connaît aujourd'hui une grande variété de situations au cours de sa vie, du fait d'évolutions économiques, familiales ou encore des contraintes liées à l'âge, à la perte d'autonomie ou au handicap. La variété des besoins est en partie traitée par différents documents cadres relatifs aux publics spécifiques, à savoir :

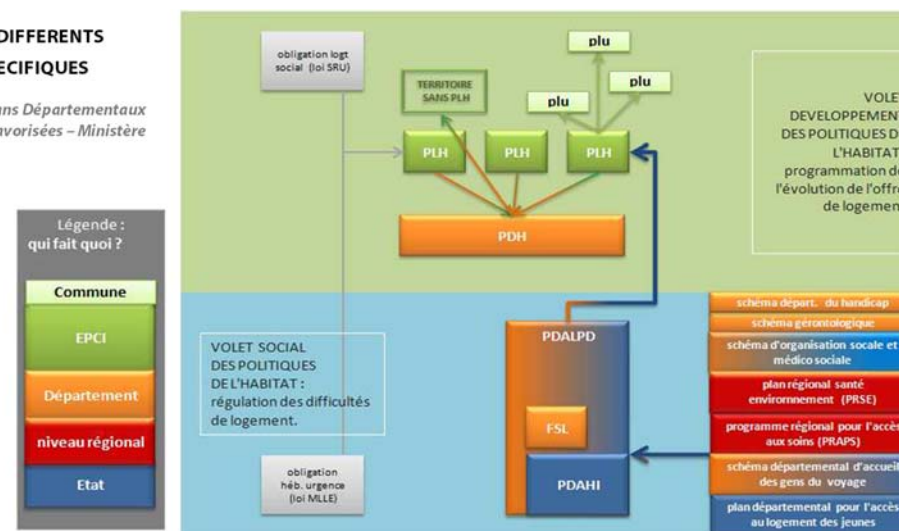
- Le PDALPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées) ;
- Le PDAHI (Plan départemental d'Accueil et d'Hébergement d'Urgence) ;
- Le schéma gérontologique départemental ;
- Le schéma départemental d'accueil des Gens du voyage.

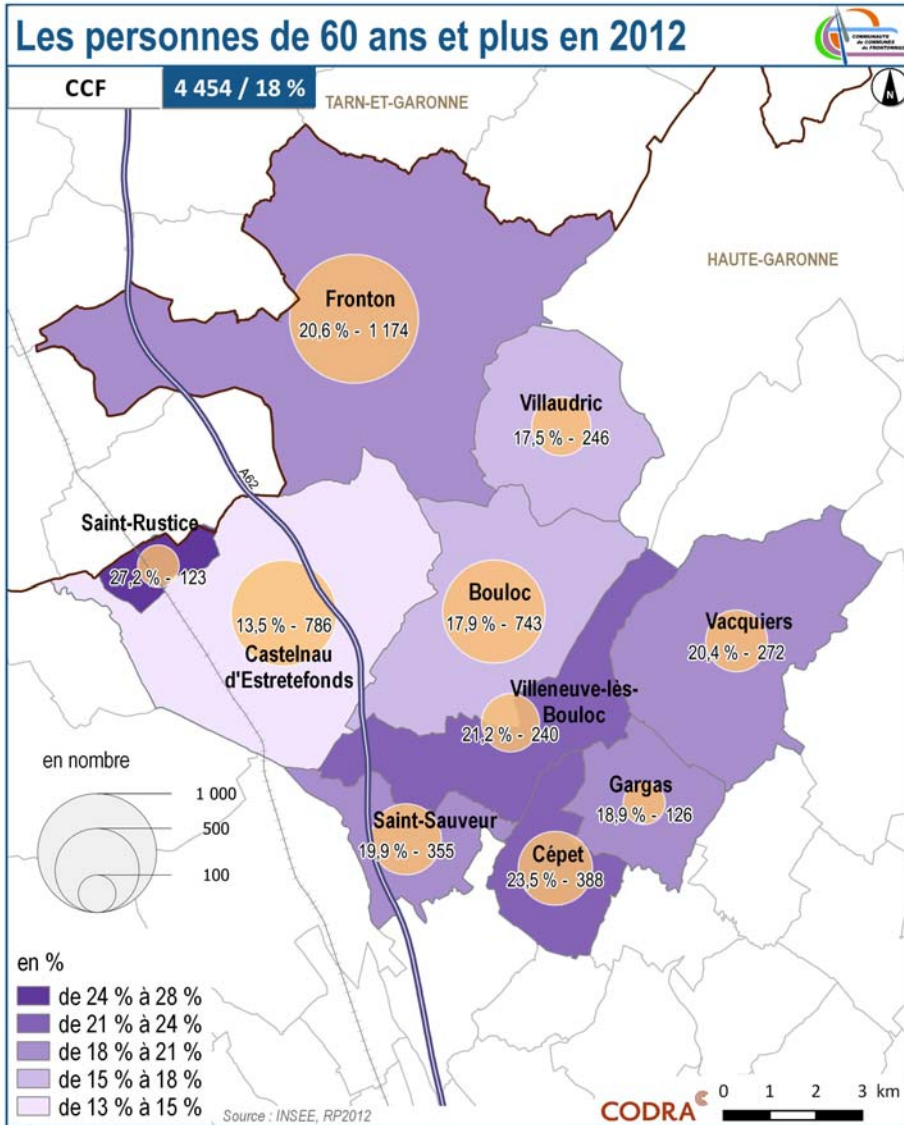
Ces plans dressent pour la plupart l'état des besoins existants des différents publics et l'offre existante pour satisfaire ces besoins. Ils dressent également une série d'actions relatives au développement, au maintien, aux évolutions de l'offre en places et au suivi des personnes concernées.

La prise en charge des publics spécifiques relèvent bien souvent de compétences assez variées comme le montre le schéma ci-contre et le PLH doit s'assurer de décliner ces différentes politiques, aux échelles variées, pour l'agglomération.

L'ARTICULATION DU PLH AVEC LES DIFFERENTS SCHEMAS RELATIFS AUX PUBLICS SPECIFIQUES

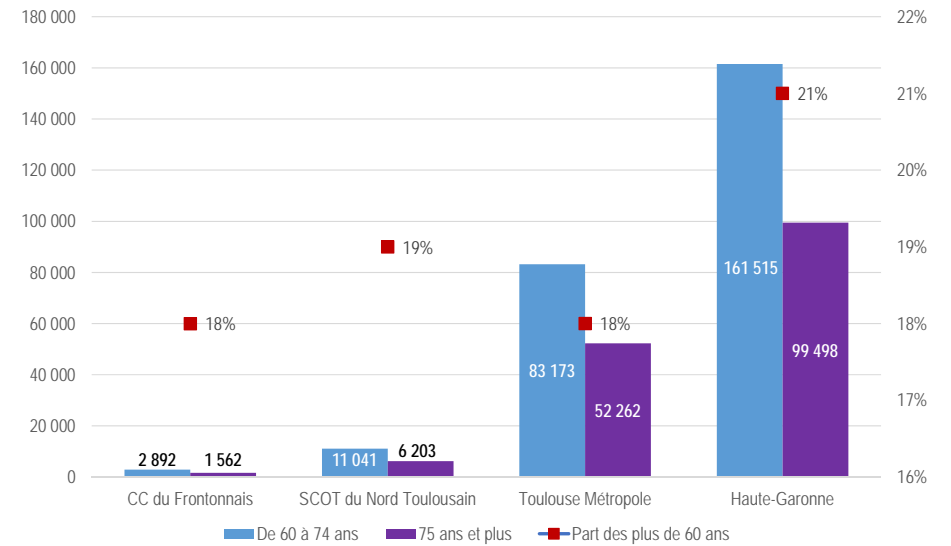
Source : Guide Méthodologique pour les Plans Départementaux d'Action pour le logement des personnes défavorisées – Ministère





Les personnes âgées de la CC du Frontonnais en 2012

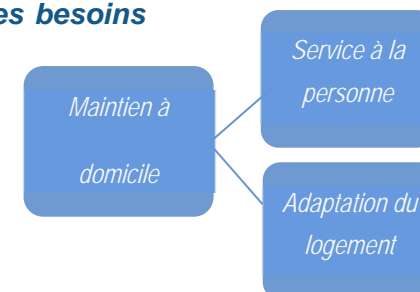
Source : INSEE 2012



B. Des besoins croissants pour le logement des personnes âgées

- **Malgré une proportion stable des ménages âgés dans la population frontonnaise, les besoins quantitatifs sont croissants**

L'augmentation de l'espérance de vie va de pair avec le vieillissement de la population qui concerne l'ensemble de la France. Néanmoins, certains territoires et c'est le cas de la CC du Frontonnais sont moins touchés. La part des plus de 60 ans est de 18% dans l'EPCI, inférieure aux taux du SCOT, du département et de la France (à l'échelle nationale, les plus de 60 ans représentent 23% de la population en 2012).



Pour autant, la population âgée augmente localement. Selon l'INSEE, en 1999, 1 078 personnes (soit 6,62%) avaient plus de 75 ans sur le territoire. En 2012, elles étaient 1 562 c'est-à-dire près de 500 personnes supplémentaires (soit 6,48%). Dans le même temps, le nombre de personnes de 60 à 74 ans a également augmenté, passant de 1 925 en 1999 à 2 892 en 2012. La part qu'elles représentent est toutefois la même : 18% environ (du fait de l'arrivée plus importante d'une population plus jeune sur le territoire). Ainsi, la part moyenne de plus de 60 ans reste constante sur le territoire. Cependant, l'augmentation quantitative est importante et implique des besoins nouveaux.

Au sein de la CC du Frontonnais, la part de plus de 60 ans varie de 14% (Castelnau d'Estrétefonds) à 27% (Saint-Rustice) avec des valeurs médianes de l'ordre de 20%, dans la moyenne départementale.

- **Différents relais locaux accompagnant les personnes âgées**

Plusieurs services permettent de relayer l'information auprès des personnes âgées et de leurs familles.

- Les CCAS (Centres Communaux d'Actions Sociales) des communes interviennent beaucoup auprès des personnes âgées et peuvent accompagner et orienter celles-ci dans leurs démarches.
- L'une des Maisons Départementales des Solidarités du Conseil Départemental, localisée à Bouloc, informe également les personnes âgées, notamment sur la mobilisation des différentes aides du Conseil Départemental (Allocation Personnalisée d'Autonomie par exemple) et travaille en collaboration avec les CCAS.

- ***Une offre de services à domicile bien développée mais une adaptation limitée des logements au vieillissement***

Le maintien à domicile des personnes âgées est possible à la fois par les services à la personne qui peuvent être mobilisés mais aussi par une amélioration du logement pour l'adapter à la perte d'autonomie progressive de la personne.

L'offre de services (aides ménagères, portage de repas, services de soins infirmiers, etc.) apparaît bien développée sur le territoire. A l'échelle de la CC du Frontonnais, un service de portage des repas à domicile est assuré ainsi qu'un transport à la demande vers les commerces de la CC du Frontonnais (ou rendez-vous médicaux hors CC du Frontonnais). Le Conseil Départemental de la Haute-Garonne assure un service gratuit de téléassistance, mis en place pour les plus de 65 ans ou les personnes bénéficiant de l'APA, handicapés ou malades, et mobilise une équipe qui est disponible tous les jours et à toutes heures.

Les travaux d'adaptation du parc privé sont essentiellement réalisés par des propriétaires occupants, souvent lorsque la perte d'autonomie est déjà effective, bien que l'anticipation de ces problématiques par les ménages progresse ces dernières années. L'adaptation semble néanmoins limitée sur la Communauté de Communes du Frontonnais : un seul dossier a été déposé dans le cadre du PIG départemental depuis le 1^{er} janvier 2015. Toutefois, d'autres ménages ont pu faire des travaux, sans doute de financement spécifique ou bien par l'intermédiaire de leurs caisses de retraite.

- ***Une offre en logement dédiée aux personnes âgées autonomes peu développée***

Les personnes âgées encore autonomes peuvent rencontrer des difficultés dans leur logement et rechercher un nouveau logement plus adapté ou souhaiter se rapprocher des commodités des centres. Différentes solutions de logements existent, elles peuvent relever du locatif social, de l'initiative des communes ou d'associations, ou du marché privé.

Plusieurs communes de la Communauté de Commune du Frontonnais souhaiteraient développer une offre en logements adaptés aux personnes âgées. A ce jour, l'offre en logements adaptés n'existe que sur deux communes :

- A Boulac, 25 logements sociaux gérés par Colomiers Habitat sont adaptés aux personnes âgées avec les loyers plafonds du locatif social.
- A Fronton, un foyer-logement public, le Mas des Orangers, accueille 66 personnes âgées pour 1 200€/mois.

L'offre privée de type « résidence sénior » avec services dédiés n'est pas présente sur le territoire bien que plusieurs communes aient été contactées par des opérateurs privés souhaitant réaliser ce type de produit. A Castelnau d'Estrétefonds, une résidence sénior de 17 logements environ est envisagée par l'EHPAD privé, a priori en locatif privé.

- **Des structures pour les personnes âgées dépendantes bien présentes**

Lorsque le maintien à domicile n'est plus possible, les personnes âgées peuvent se tourner vers des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD). En 2011, selon le diagnostic sanitaire et social de la Haute-Garonne, le taux d'équipement en EHPAD est faible : 98 places pour 1 000 habitants de 75 ans et plus (le taux d'équipement se situe entre 101 et 141 dans les autres départements de la région). On recense sur la seule Communauté de Communes du Frontonnais 238 places d'hébergements, ce qui correspond à un taux d'équipements d'environ 152 places pour 1 000 habitants de plus de 75 ans : le territoire est donc plutôt bien pourvu comparativement au département.

Les prix élevés des EHPAD, notamment privés, ont rendu de plus en plus difficile l'accès à ce type de structures. En effet, à un tarif moyen de 75€, s'ajoute un tarif journalier supplémentaire, fonction du degré de dépendance de la personne. Par exemple, le coût mensuel d'hébergement au sein de l'EHPAD le moins cher de l'EPCI est de 53,75€ par jour pour une personne d'une dépendance basse (GIR 1) mais il peut aller jusqu'à 78€ par jour dans les EHPAD privés.

Type de structure	Nom et localisation	Nombre de places	Tarif journalier d'hébergement à partir de
Etablissement d'hébergement pour personnes âgées public habilité à l'aide sociale (EHPAD)	Saint Joseph à Fronton	42	53,75 €
Etablissement d'hébergement pour personnes âgées privé à but non lucratif habilité à recevoir l'aide sociale (EHPAD)	Notre-dame du bon accueil à Castelnau d'Estrétefonds	70	63,38 €
Etablissement d'hébergement pour personnes âgées privé à but non lucratif nonhabilité à recevoir l'aide sociale (EHPAD)	Castel Girou à Cépet	82	78 €
	Résidence les Serpolets à Cépet	44	64 €
Total	4	238	64,78 €

Source : Finess-santé 2016

A ce jour, il existe 4 EHPAD, 2 à Cépet, un à Fronton (qui pourrait être agrandi) et un à Castelnau d'Estrétefonds. Ces structures sont anciennes (plus de 40 ans) sauf à Cépet où la résidence les Serpolets a ouvert ses portes en 2002.

C. Les besoins des personnes handicapées mal connues

- **250 bénéficiaires de l'allocation aux adultes handicapés (AAH)**

Cet indicateur seul ne permet pas d'identifier l'ensemble des publics handicapés (enfants notamment), mais il donne des indications concernant ceux qui bénéficient d'aides sociales. Cette aide est versée aux personnes handicapées de plus de 20 ans, jusqu'à l'âge légal de la retraite.

BOULOC	30
CASTELNAU-D'ESTRETEFONDS	30
CEPET	94
FRONTON	62
SAINT-SAUVEUR	5
VACQUIERS	5
VILLAUDRIC	12
VILLENEUVE-LES-BOULOC	12
Total Bassin d'Habitat (communes de plus de 100 allocataires)	250

Source : CNAF 2015

- **Une information à destination des personnes handicapées assurée notamment par la MDPH**

Le département met en place une aide sociale pour les personnes handicapées adultes privées de ressources suffisantes que ce soit pour le maintien à domicile ou l'hébergement (depuis 2006, la prestation de compensation du handicap est versée par le Conseil Départemental). Depuis sa création en 2006, la MDPH (Maison Départementale des Personnes Handicapées) associant le Conseil Départemental, l'Etat et les associations et organisation de protection sociale connaît une croissance constante et rapide de son activité.

Par ailleurs, un certain nombre de relais locaux peuvent également accompagner les personnes handicapées dans leurs démarches liées au logement : les CCAS des communes, les associations (la FNATH-Fédération Nationale des Accidentés du Travail et des Handicapés- est présente sur le Frontonnais), la Maison Départementale des Solidarités à Bouloc et les SAVS (Services d'Accompagnement à la vie sociale).

- **Deux structures d'hébergement et de logement dédiées aux personnes handicapées**

Type de structure	Nom et localisation	Hébergement
Maison d'Accueil Spécialisée (M.A.S.)	Les marronniers, Cépet	28 personnes en internat
Foyer de Vie pour Adultes Handicapés (F.V.A.H)	Les marronniers, Cépet	54 internes, 2 demi-externes et 4 personnes au titre de l'accueil temporaire.
Total	2	±85

Il existe 2 structures d'accueil des publics handicapés sur la Communauté de Commune du Frontonnais, un foyer de vie de 54 places, et une maison d'Accueil Spécialisée. L'offre est donc variée puisque la première structure héberge des publics adultes handicapés ayant une certaine autonomie pour leur proposer des animations, des activités en fonction de leur handicap tandis que la seconde est dirigée vers des adultes handicapés très dépendants.

Source : Finess-santé 2016

En plus de cette offre d'hébergement, d'autres structures accueillent et accompagnent les publics handicapés : deux centres médico-psychologiques (sans hébergement), un foyer d'accueil médicalisé pour Adulte Handicapé (FAM sans hébergement), une maison de santé pour maladies mentales (50 places). Il n'existe pas de structures dédiées aux enfants sur l'EPCI.

D. Les besoins des jeunes en début de parcours résidentiels sont limités mais peu satisfaits localement

- ***Un tropisme des établissements d'enseignement supérieur et de l'emploi qui diminue le nombre de jeunes restant dans la CCF***

15% de la population est âgée de 15 à 29 ans (contre 18% à l'échelle française). L'essentiel des jeunes quittent le Frontonnais pour poursuivre leurs études supérieures ou leur premier emploi. Il n'y a pas d'organisme de formation d'études supérieures sur le Frontonnais. Toutefois, les différentes entreprises du territoire peuvent mobiliser des jeunes en stage ou en alternance.

Le public jeune est hétérogène, du fait de la variété des situations de départ (social, économique, face à l'emploi ou l'enseignement,...) et des évolutions souvent fréquentes de celles-ci. Il se caractérise donc par sa grande mobilité : géographique, économique et sociale, qui appelle une diversité de réponses en termes d'offre de logement et d'hébergement. L'offre locative privée constitue le principal segment vers lequel s'orientent les jeunes, lorsqu'ils ont quitté leurs parents, qu'ils soient étudiants, jeunes actifs ou saisonniers.

- ***Des jeunes restant chez leur parents ou locataires du privé***

Selon l'INSEE, en 2012, seulement 244 résidences principales de la CCF avaient pour personne de référence une personne de moins de 25 ans alors que la classe d'âge des 15-29 ans en comptabilise 2 493. Ces jeunes sont donc, pour la majorité, rattachés au domicile de leurs parents. Parmi ces 244 résidences, les locataires du privé sont majoritaires (77%). Les propriétaires représentent 8% d'entre eux et les locataires du parc social seulement 5%. Les jeunes se positionnent peu sur le parc social puisque seulement 5% des demandeurs (soit 16 demandes) ont moins de 24 ans.

Au regard des caractéristiques du marché local, les jeunes peuvent rencontrer des difficultés à se loger dans un marché Frontonnais monotype comptant principalement de grands logements privés en accession. Toutefois, le parc locatif privé construit dans les années 2000, en particulier à Castelnau d'Estrétefonds et à Cépet permet de répondre aux besoins, si les jeunes disposent de garants.

Il n'y a pas d'offre en hébergement ou en logement dédiée aux jeunes sur la CCF et le volume des demandes ne permettent pas de l'envisager.

E. Des besoins et des réponses limités localement pour les ménages en situation de précarité

- **Peu de ménages identifiés en situation de précarité mais des difficultés ponctuelles pour accéder au logement ou s'y maintenir**

Parmi l'ensemble des ménages, 1 843 d'entre eux ont des ressources inférieures aux plafonds HLM du locatif très social soit 19% des ménages de la CCF, contre 25% à l'échelle départementale. Si la proportion est moindre qu'à l'échelle départementale, sur le Frontonnais comme ailleurs, on constate une demande en logement social émanant surtout de ces ménages modestes : parmi les demandeurs d'un logement social, plus des deux tiers disposent de ressources correspondant au locatif très social (PLAi). Parmi les demandeurs d'un logement social sur le territoire, 14 demandeurs se déclarent sans logement et autant en situation d'hébergement.

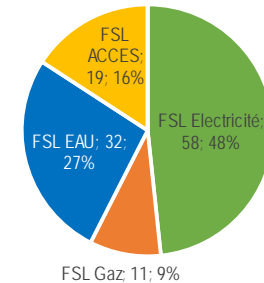
Le Fonds de Solidarité pour le Logement de la Haute-Garonne est destiné à venir en aide à toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières en raison, notamment, de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, afin qu'elle accède ou se maintienne dans un logement décent, indépendant et adapté à sa situation familiale et financière et y dispose de la fourniture d'énergies, d'eau et de services téléphoniques.

En 2015, 120 aides ont été octroyées sur le Frontonnais au titre du FSL, dont près de la moitié au titre d'impayés d'électricité.

- **Des solutions en hébergement et en logements adaptés essentiellement travaillées à l'échelle départementale et des réponses localisées surtout sur la Métropole toulousaine**

L'essentiel des réponses aux situations d'urgence se fait au travers du SIAO, à l'échelle départementale. Le SIAO 31 (Service d'accueil et d'Orientation de Haute-Garonne), mis en place depuis 2010, recueille, centralise les demandes d'hébergement, et assure la régulation et les orientations après évaluation sociales. Le SIAO répond à deux niveaux de prise en charge. Le SIAO Urgence coordonne notamment le service du 115, les accueils de jour ainsi que les structures d'hébergement d'urgence. Le SIAO insertion coordonne les acteurs du dispositif insertion : les centre de Réinsertion sociale (CRHS) ou encore les différents dispositifs de logement de transition sous contingent de l'Etat (résidences sociales et maisons-relais)

La mobilisation du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) en 2015
Source : Conseil Départemental



- **Quatre places d'hébergement d'urgence gérées par la CCF**

Bilan de l'occupation de ces logements :

N° du logement occupé	Origine du bénéficiaire	Durée totale d'occupation	Bilan à la sortie
FRONTON N°1	Fronton	5.5 mois	Logement social à Fronton
	Villaudric	En cours	
FRONTON N°2	Castelnau d'Estrétefonds	6 mois	Hébergé chez un ami
	Saint Sauveur	5.5 mois	Logement social à Fronton
FRONTON N°3	Castelnau d'Estrétefonds	3 mois	Logement social à Fronton
	Bouloc	6 mois	Logement social à Bouloc
	Castelnau d'Estrétefonds	En cours	
CASTELNAU N°4	Castelnau d'Estrétefonds	3 mois	Réintégration dans son logement après réhabilitation suite à incendie
	Fronton	3 mois	Maison hôtelière mère / enfants à Toulouse
	Saint Sauveur	En cours	

La CCF gère 4 places d'hébergement d'urgence localisées à Fronton et Castelnau d'Estrétefonds. Les CCAS peuvent orienter les personnes en situation d'urgence vers ces hébergements ou bien vers d'autres solutions dédiées, alors essentiellement situées sur l'agglomération toulousaine. Très rarement, les communes peuvent recourir à des nuitées d'hôtels.

Les logements d'urgence gérés par la CCF font l'objet d'une participation financière demandée au bénéficiaire, allant de 30 à 70€ suivant les revenus des ménages. Le turn-over des logements est variable et souvent conditionné à une recherche de solution de logement plus pérenne (en logement social, dans l'ancien logement si celui-ci avait connu un dommage ou bien chez un tiers). A titre indicatif, le bilan de l'occupation des logements sur l'année 2014 est détaillé ci-contre.

SOURCE : RAPPORT ANNUEL D'ACTIVITE, EXERCICE 2014, CCF

F. L'accueil des gens du voyage

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage oblige toute commune de plus de 5 000 habitants à réaliser les aires d'accueil inscrites au schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Ces communes disposent d'un délai de deux ans pour se mettre en conformité avec les obligations du schéma départemental.

- **Deux aires d'accueil des gens du voyage à réaliser**

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage du 10 janvier 2013 établit les besoins et obligations des collectivités. Dans ce schéma, Fronton et Castelnau d'Estrétefonds doivent créer deux aires d'accueil de 20 places chacune. A Castelnau d'Estrétefonds, un emplacement a été réservé dans le PLU pour réaliser l'aire. A Fronton la commune recherche un emplacement dans le cadre de la révision du PLU en cours. Par ailleurs la commune de Bouloc, approchant les 5 000 habitants, souhaite anticiper en recherchant un possible emplacement à réserver dans le cadre de la révision de son PLU.

- **Des passages ponctuels et plus ou moins longs sur plusieurs communes**

Plusieurs communes du Frontonnais accueillent de fait des passages et des grands passages plus ou moins régulièrement.

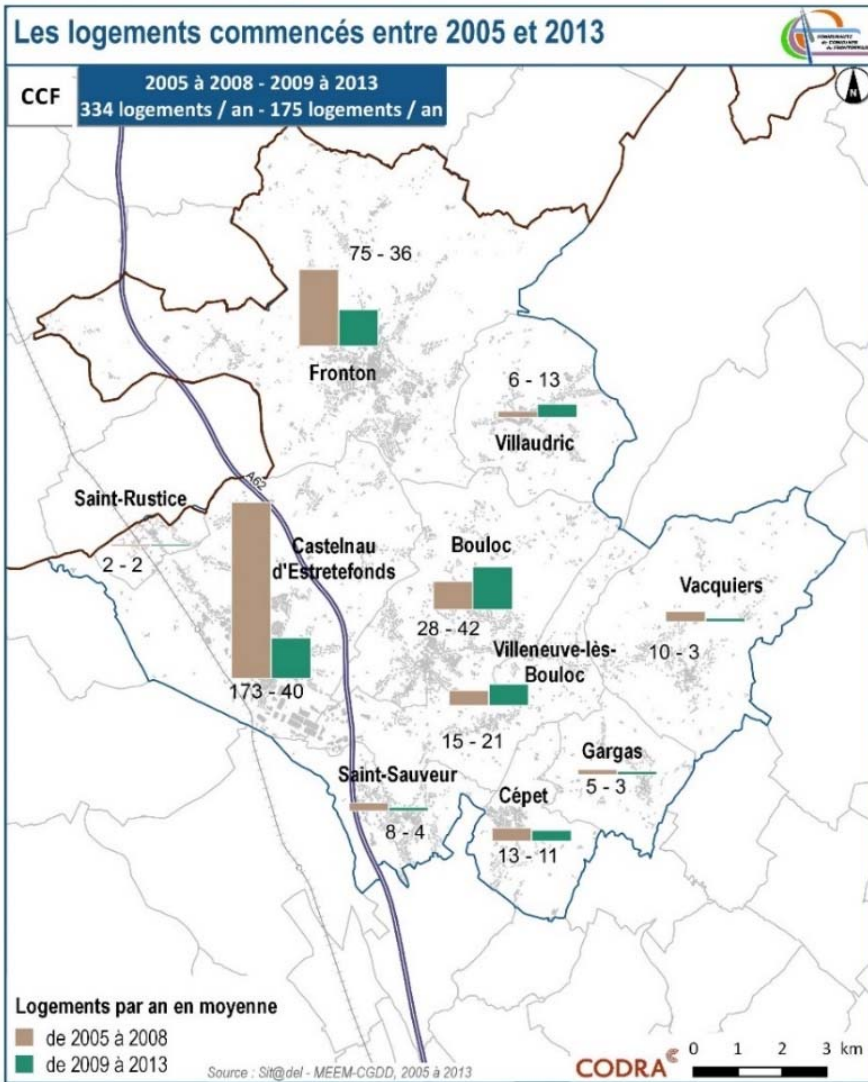
Différentes zones d'activités sont concernées par des passages, certains longs, en particulier sur la zone Eurocentre et à proximité de l'autoroute à Bouloc. Parallèlement, d'autres communes sont confrontées de façon régulière à des stationnements (Saint-Rustice, Saint-Sauveur, ...).

- **Quelques situations de sédentarisation**

Plusieurs communes ont pointé quelques phénomènes de sédentarisation notamment à Bouloc, Villeneuve-lès-Bouloc, Castelnau d'Estrétefonds et Villaudric. Ces phénomènes restent cependant limités. Les familles sédentarisées sont implantées pour l'essentiel sur des terrains privés. Un terrain communal est également occupé par des sédentaires à Castelnau d'Estrétefonds.

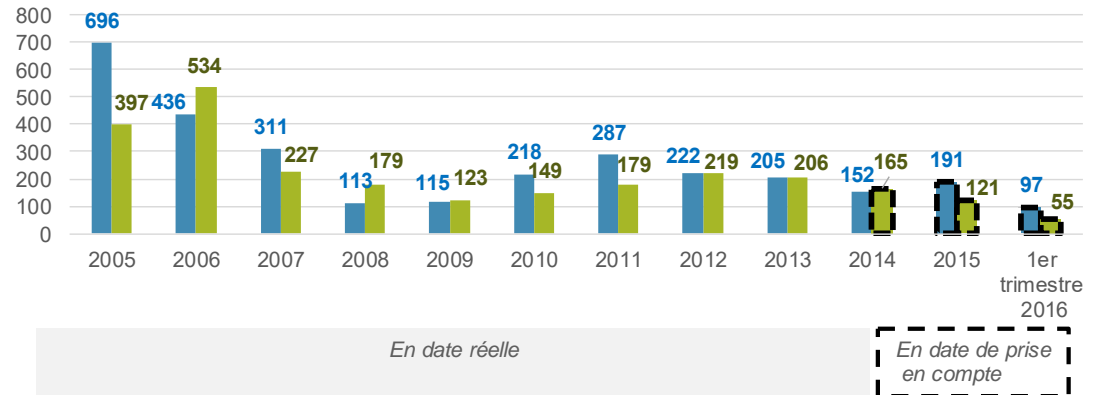
SYNTHESE PARTIE 3

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 prévue au schéma départemental</p>	<p>Une gestion difficile des logements d'urgence</p>
Opportunités	Menaces



La construction de logements sur la CC du Frontonnais

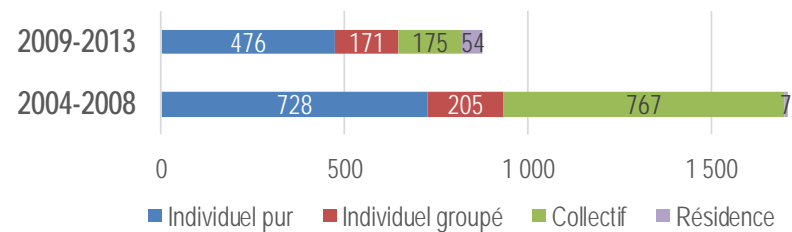
Source : sit@del2



■ Logements autorisés ■ Logements commencés

Les logements commencés par type et par période sur la CCF

Source : sit@del2



4. LES DYNAMIQUES DE MARCHÉ

A. Une diminution du rythme de construction : environ 175 logements construits par an depuis 2009

Les données de Sit@del2 proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs. Les mouvements relatifs à la vie du permis (dépôts, autorisations, annulations, modificatifs, mises en chantier, achèvements des travaux) sont exploités à des fins statistiques. Les données disponibles sont celles du nombre de logements autorisés d'une part et du nombre de logements commencés d'autre part. Il est à noter qu'un logement autorisé n'est pas forcément commencé dans la même année, notamment s'il s'agit d'opération concernant plusieurs logements.

- **Au milieu des années 2000 : un rythme de construction très soutenu, porté par une production en individuel et en collectif**

Entre 2005 et 2008, le rythme de production de logements était particulièrement important, de 334 logements par an en moyenne. Le volume de production a même atteint 696 logements autorisés en 2005 et 534 logements commencés en 2006. C'est avant tout une construction en collectif importante, en particulier à Castelnau d'Estrétefonds (173 logements par an), qui explique ce rythme élevé, en appui sur les dispositifs d'investissement locatif possibles alors. Cette production en collectif s'est ainsi traduite par l'augmentation du locatif privé. La construction neuve a également été soutenue à Fronton, avec en moyenne 75 logements construits par an entre 2005 et 2008.

- **A la fin des années 2000, un recentrage progressif de la production sur l'individuel et un rythme de production ralenti**

Depuis 2008, c'est davantage la construction en individuel qui a été porteuse de la construction dans la Communauté de Communes du Frontonnais, tandis que le collectif s'est raréfié et a davantage correspondu à une production en locatif social (à Bouloc notamment). La diminution de la production en collectif a entraîné une diminution globale de la production neuve. Le contexte national, moins favorable à la construction neuve, explique pour partie cette diminution.

La baisse du niveau de construction n'a cependant pas concerné toutes les communes. Ainsi, des communes qui jusqu'en 2007 construisaient plutôt peu, ont vu leur rythme de construction se maintenir, voire augmenter (Bouloc, Villeneuve-lès-Bouloc, Villaudric).

L'année 2015 et le premier trimestre 2016 semblent amorcer une relance de la construction, avec 191 logements autorisés en 2015 et 97 sur les trois premiers mois de 2016. Cette reprise s'explique à la fois par un contexte national plus favorable (taux d'intérêts au plus bas, élargissement du PTZ) mais aussi par l'impact de la loi ALUR, qui a permis de créer un certain nombre d'opportunités nouvelles dans le tissu urbain existant.

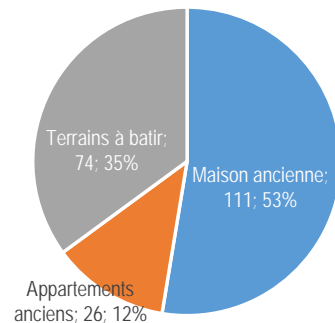
B. Un marché de l'accession aujourd'hui majoritairement porté sur l'individuel

- **88% des transactions concernent de l'individuel**

La base de données Perval fournie par les notaires donne des informations sur le nombre de transactions et leurs natures ainsi que sur le profil des acquéreurs, notamment leur âge, leur catégorie socio-professionnelle et leur origine et destination géographique. Le taux de couverture au département est de 53%, ce qui signifie que la remontée du volume de transactions y est imparfaite.

Répartition des 211 ventes recensées en 2015

Source: Perval 2015



Le marché immobilier de la Communauté de Commune du Frontonnais, à l'image de la structure du parc de logement, se porte davantage sur l'individuel. Ainsi, parmi les 211 transactions enregistrées par la base Perval-Notaires de France en 2015, 111 ont concerné des maisons anciennes et 74 la vente de terrains à bâtir. Le marché en collectif apparaît limité avec seulement 26 transactions et uniquement en appartements anciens.

La base de données ne renseigne pas le nombre de transactions concernant les appartements neufs, sans doute faute d'offre en 2015. Comparativement, en 2009, le volume de transactions identifiés était moins important au global (130 transactions) mais parmi elles, 25 concernaient des appartements neufs tandis qu'aucune ne concernaient de l'ancien.

La disparition du neuf peut être notamment dû au contexte national moins favorable à l'engagement de projets mais aussi aux évolutions successives des dispositifs d'investissement locatif.

- **Les terrains à bâtir : des configurations et des prix variables avec des surfaces qui diminuent progressivement pour un prix moyen de 100€ par m²**

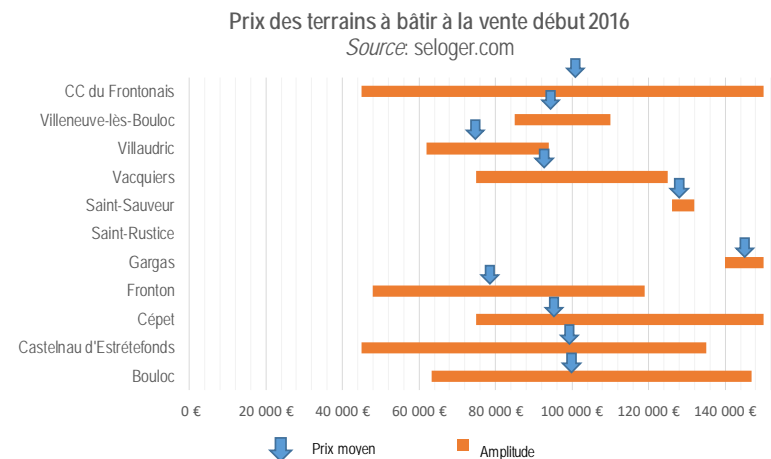
L'offre à la vente apparaît très importante comme en témoigne le nombre d'annonces de terrains individuels sur internet : 166 terrains sur le site www.seloger.com. L'offre est aussi diversifiée, avec des terrains en lotissements, en diffus et issus de divisions parcellaires. La remontée des transactions identifiées par la base Perval ne couvre, à priori, pas la totalité des transactions puisqu'elle n'identifie que 74 terrains vendus en 2015.

Comparativement, selon les données Perval, les prix en 2009 (100 900€) étaient supérieurs à ceux de 2015. Il y a donc eu un tassement des prix. Celui-ci est confirmé par les professionnels locaux même si la baisse peut aussi être due à une remontée différente du volume des transactions dans la base Perval. Les annonces font état d'un prix moyen plutôt autour de 100 000€. La baisse du prix moyen est liée à une évolution du type d'offre. Les terrains vendus sont de plus en plus le fruit de division de parcelles issues de la loi ALUR et leur surface est moins importante qu'auparavant. Les prix des terrains au m² n'ont donc proportionnellement pas nécessairement diminués et sont en moyenne de 108€ parmi les biens à la vente actuellement.

Les surfaces proposées sont toujours élevées : elles étaient en moyenne de 1 471 m² en 2014 selon l'Enquête des Prix des Terrains à Bâtir (EPTB, fournie par la DREAL). Mais elles sont en forte baisse puisqu'elles étaient de 2 033 m² en moyenne en 2006. Parmi les terrains à la vente, la taille moyenne est plus petite (1 150 m²) avec 41% des terrains comportant des surfaces de moins de 800 m².

		Nombre de terrains à vendre	Prix au m ²	surface moyenne en m ²
CC du Frontonnais	Bouloc	27	122 €	964
	Castelnau d'Estrétefonds	46	141 €	1001
	Cépet	10	137 €	1116
	Fronton	51	101 €	951
	Gargas	2	96 €	1500
	Saint-Rustice	1	84 €	1300
	Saint-Sauveur	2	107 €	1275
	Vacquiers	11	82 €	1286
	Villaudric	10	117 €	686
	Villeneuve-lès-Bouloc	6	94 €	1070
	CC du Frontonnais	166	108 €	1114,9

SOURCE : WWW.SELOGER.FR



- **Pas d'offre neuve en collectif et des produits en individuel clés en main peu nombreux**

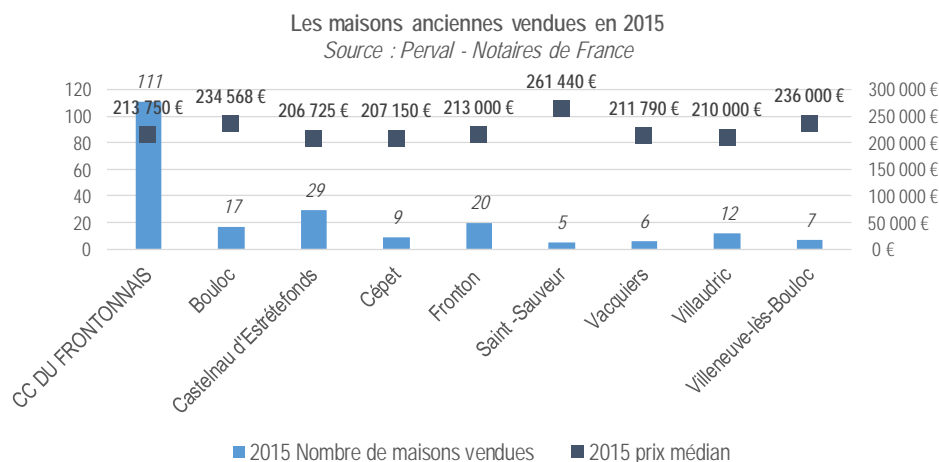
L'offre issue de la promotion privée qu'il s'agisse de collectif ou d'individuel est très limitée. Aucun produit en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) n'est en cours de commercialisation au printemps 2016.

L'offre en collectif a été présente auparavant, en particulier durant les années 2000, en appui sur un zonage favorable à l'investissement locatif et donc la commercialisation de produits en collectif. Ces derniers mois, la production en collectif a surtout correspondu à du locatif social.

La base Perval ne recense aucune transaction en appartement neuf en 2015 sur la CC du Frontonnais. En 2009, parmi les 15 transactions enregistrées, le prix médian au m² était de 2 797€ par m². Comparativement au prix de l'ancien en 2015, de 1 733 €, les prix étaient nettement supérieurs.

L'offre en produits individuels clés en main apparaît également quasiment inexistante, même si quelques opérations semblent programmer à court terme. Cela constitue une limite à l'offre locale pour certains professionnels qui soulignent que ces produits sont recherchés, notamment par de jeunes ménages primo-accédants.

- **Un marché tonique des maisons anciennes, à prix élevés mais plus accessibles que sur la métropole toulousaine**



Le grand nombre de propriétaires de la CC du Frontonnais explique la prévalence des transactions de maisons anciennes notamment dans les communes où ils sont les plus nombreux (Fronton, Bouloc et Castelnau d'Estrétefonds). Les maisons anciennes concentrent le plus grand nombre de transactions au niveau de la Communauté de Commune du Frontonnais en 2015 avec 111 maisons de ce type vendues. Le nombre de transactions entre 2009 et 2015 a augmenté passant de 72 à 111 transactions, sans doute du fait d'une meilleure remontée du nombre de transactions dans la base.

Le prix médian des maisons anciennes en 2015 selon Perval était de 213 750 € à l'échelle de la Communauté de Communes. Si on observe un léger tassement par rapport à 2009 (199 500 €), il s'observe plus largement à l'échelle nationale. Les prix varient d'une commune à l'autre mais apparaissent globalement plus élevés sur les communes du sud de la Communauté de Communes.

- **Peu de transactions d'appartements anciens mais des reventes notamment d'anciens produits « d'investisseurs »**

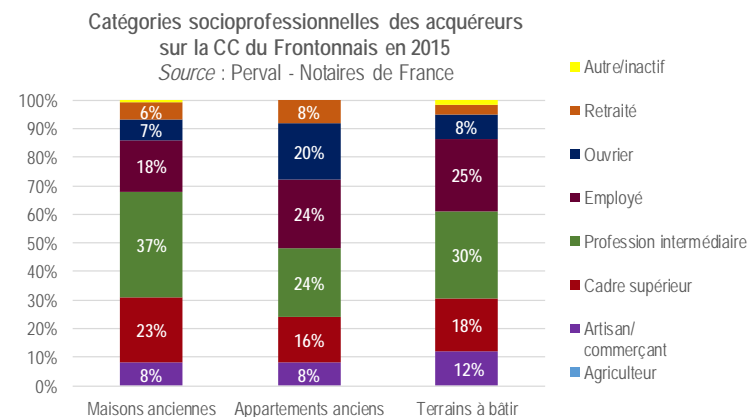
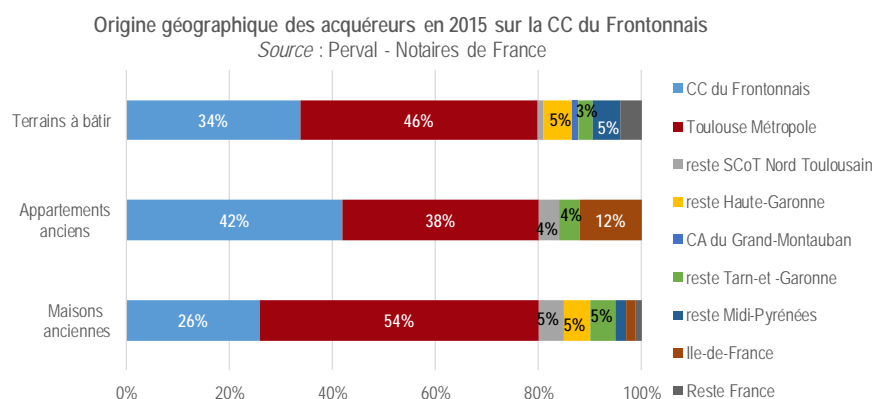
Seulement 26 transactions d'appartements anciens en 2015, pour un prix moyen de 1 733 € par m². Les prix sont sensiblement inférieurs à ceux de la métropole toulousaine (2 460 € /m² en moyenne selon Perval). 15 des appartements revendus concernent des logements à Castelnau d'Estrétefonds. Il s'agit sans doute pour partie de revente de produits neufs réalisés il y a une dizaine d'années, notamment en investissement locatif. Les agences immobilières soulignent que ces biens ne se revendent pas forcément bien dans la mesure où la demande en accession en collectif est limitée et l'offre pas toujours « au bon prix ».

- **Un profil d'acquéreurs diversifié mais beaucoup de ménages originaires de Toulouse Métropole, plutôt jeunes**

Tous types de biens confondus, le profil des acquéreurs est assez marqué. En individuel, environ la moitié des acquéreurs viennent de Toulouse Métropole. Les autres acquéreurs viennent pour l'essentiel de la CC du Frontonnais et des environs mais pas spécifiquement du reste du territoire du SCOT.

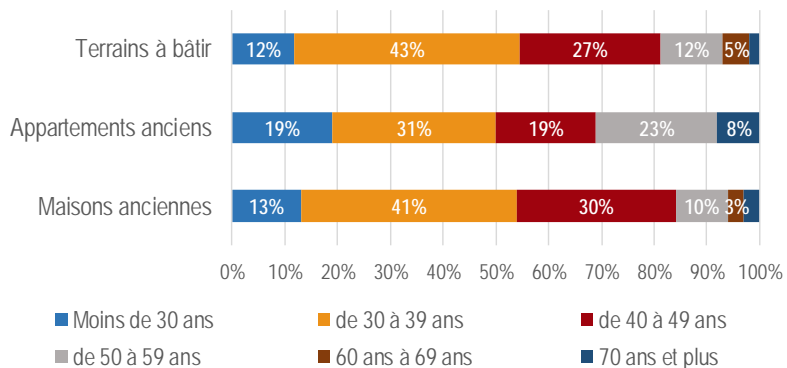
Les catégories socio-professionnelles des acquéreurs sont assez variées mais les profils sont analogues à ceux des actifs occupés habitant le territoire. La part des employés et des ouvriers acquéreurs est cependant plus faible que celle des habitants de la CC du Frontonnais, au profit des personnes exerçant une profession intermédiaire et des cadres supérieurs, en particulier sur le segment des maisons anciennes.

Parmi les transactions en appartements anciens, même si le volume de transactions est plus réduit, on note que les ouvriers y sont davantage présents, sans doute en recherche de biens moins chers (et plus petits).



Age des acquéreurs sur la CC du Frontonnais en 2015

Source : Perval Notaires de France



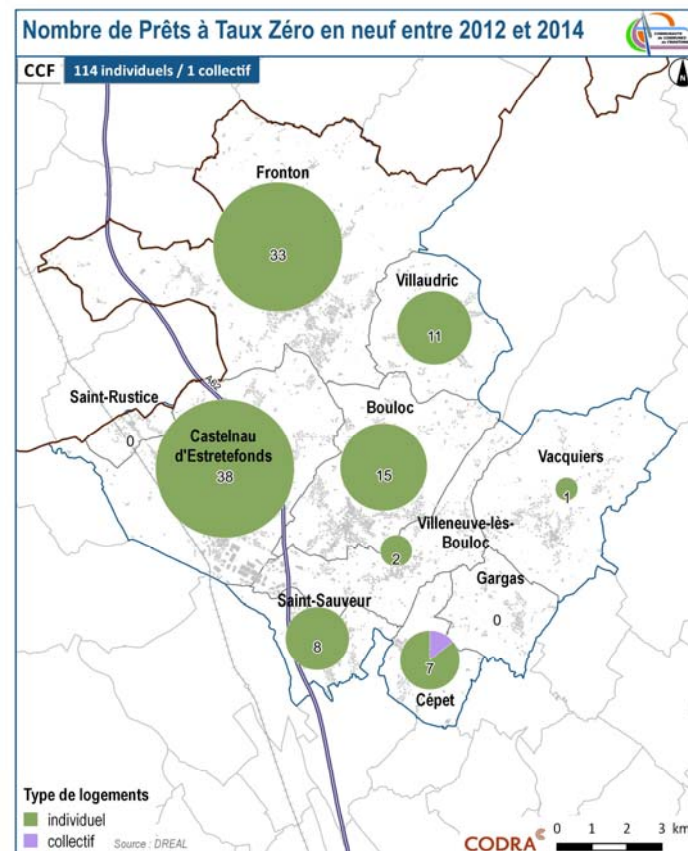
- **Un prêt à taux zéro bien mobilisé dans l'individuel qui confirme le positionnement attractif du territoire pour les primo-accédants**

Le prêt à taux zéro (PTZ) est octroyé aux primo-accédant sous conditions de ressources. Entre 2005 et 2011, le PTZ a été ouvert à l'ancien. Depuis 2012, le PTZ est de nouveau limité au neuf.

En moyenne, entre 2012 et 2014, 38 ménages ont mobilisé un PTZ chaque année en neuf sur le territoire, quasi exclusivement en individuel. Cette proportion apparaît assez importante rapportée au volume des logements construits en individuel sur la même période. Cela supposerait qu'au moins le tiers des ménages du Frontonnais seraient primo-accédant, sachant que l'ensemble des ménages primo-accédants n'a pas forcément recours au PTZ.

Le montant moyen des opérations financées par un PTZ en 2014 était de 218 768€ à l'échelle de la Communauté de Communes.

Les acheteurs sont plutôt jeunes. La tranche d'âge la plus représentée est celle des 30-39 ans, c'est-à-dire les jeunes actifs primo-accédants pour l'essentiel. Les plus jeunes et plus âgés se positionnent proportionnellement davantage sur les appartements anciens en recherche de petites typologies, dans une stratégie de retour au centre mais aussi sans doute pour les plus âgés afin de mettre en location le bien acheté.



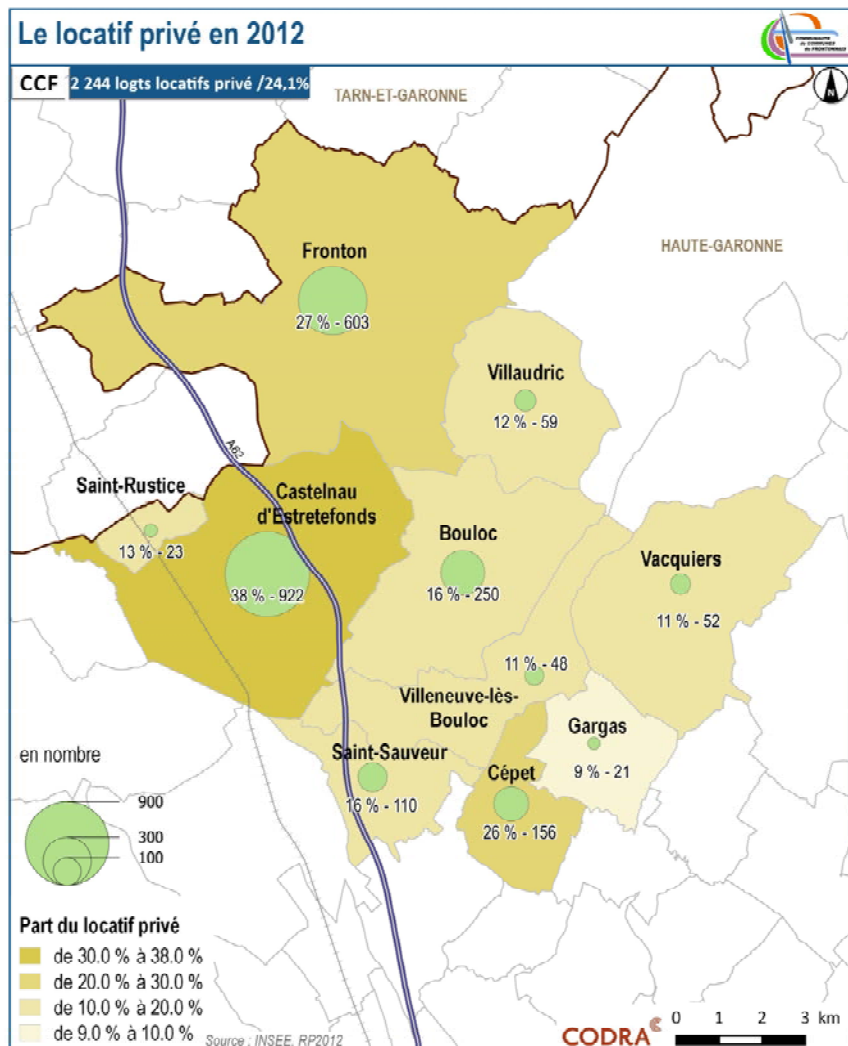
C. Une offre locative privée assez bien présente grâce à des développements récents

• 24% des résidences principales en locatif en privé en 2012

Avec 2 244 logements locatifs privés recensés en 2012 par l'INSEE (logement vides et meublés), le parc locatif privé est plutôt bien développé comparativement au périmètre du SCOT, même si cela reste inférieur à la moyenne départementale (34,2%). L'offre s'est renforcée puisqu'il y avait 18% de locatif privé en 2007.

C'est à Castelnaud d'Estrétefonds que le parc locatif privé est le plus important (38,3%) du fait de la défiscalisation possible dans les années 2000. Le nombre de logements locatifs privés y est passé de 331 à 922 logements entre 2007 et 2012, soit une hausse de 20,1 points. Les communes de Fronton et Cépet disposent d'un patrimoine assez important également, représentant respectivement 27,2% (603 logements) et 26,4% (156 logements) des résidences principales.

Parmi les autres communes de la Communauté de Communes, plus résidentielles, la part du parc locatif privé est plutôt faible : entre 8,8% et 16,5% des résidences principales, la part la plus basse concerne Gargas et la plus haute Saint-Sauveur.



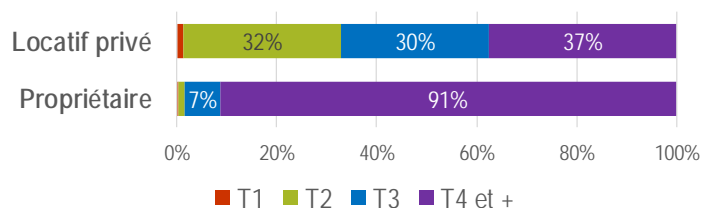
		2007		2012	
		Nombre de logements locatifs privé	Part du locatif parmi les RP	Nombre de logements locatifs privé	Part du locatif parmi les RP
CC du Frontonnais	Bouloc	204	14,4%	250	15,9%
	Castelnaud d'Estrétefonds	331	18,2%	922	38,3%
	Cépet	89	18,1%	156	26,4%
	Fronton	509	25,4%	603	27,2%
	Gargas	15	6,8%	21	8,8%
	Saint-Rustice	21	12,7%	23	13,1%
	Saint-Sauveur	120	18,8%	110	16,5%
	Vacquiers	49	10,8%	52	10,5%
	Villaudric	54	11,1%	59	11,6%
	Villeneuve-lès-Bouloc	52	13,3%	48	10,7%
	CC du Frontonnais	1 444	18,0%	2 244	24,1%
SCOT du Nord Toulousain	5 920	19,6%	7 780	22,4%	
Toulouse Métropole	139 703	43,7%	148 272	41,8%	
Haute-Garonne	198 770	34,2%	198 770	34,2%	

Source : INSEE 2012

• **Une offre qui répond aux besoins des petits ménages modestes**

Typologie des résidences principales selon le statut d'occupation

Source : INSEE 2012



Faute d'offre en locatif social, le locatif privé constitue bien souvent la seule alternative de logement pour les personnes modestes habitant ces communes mais qui ne peuvent se porter acquéreur d'un bien individuel. C'est dans le parc locatif privé que se concentrent les petites typologies : les deux tiers des logements y sont en T2/T3.

Environ 70% des locataires du parc privé de Bouloc, Fronton et Castelnaud sont éligibles au locatif social selon les données FILOCOM 2013, contre 39% parmi les propriétaires de la CCF. Les occupants sont globalement plus jeunes que parmi les propriétaires occupants : plus de la moitié a moins de 40 ans (contre 21% parmi les propriétaires).

• **L'offre locative est peu disponible en individuel, mais l'est davantage en appartements**

Sur 47 annonces à la location recensées sur www.seloger.com, seulement 11 concernent des maisons. L'offre est essentiellement constituée d'appartements de deux ou trois pièces, localisés à Castelnaud d'Estrétefonds et dans une moindre mesure à Fronton, Cépet et Bouloc. Les typologies les plus disponibles sont les T2 et les T3, ce sont sans doute aussi celles avec le turn-over le plus élevé.

		Maisons	Appartements	Dont T1	Dont T2	Dont T3	Dont T4	Dont T5 et plus
CC du Frontonnais	Bouloc	1	4		2	2		1
	Castelnaud d'Estrétefonds	5	21		16	4	1	5
	Cépet		4		1	2	1	
	Fronton	2	6	1	4	1	2	
	Gargas							
	Saint-Rustice							
	Saint-Sauveur	1					1	
	Vacquières		1			1		
	Villaudric	1	1				1	1
	Villeneuve-lès-Bouloc	1					1	
	CC du Frontonnais	11	37	1	23	10	7	7

Source : www.seloger.com juin 2016

- **Des loyers élevés bien qu'inférieurs aux moyennes toulousaines**

Loyers des appartements à la location par des professionnels (charges comprises)			
	Mini	Maxi	Moyenne
T1	346	346	346 €
T2	407	612	448 €
T3	594	1000	656 €
T4	740	740	686 €
T5 et +	720	720	720 €

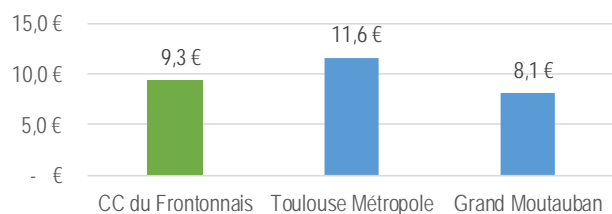
Source : www.seloger.com

Parmi les appartements proposés à la location en mai 2016 par les professionnels, le loyer moyen d'un T2 était de 448€ charges comprises, de 656€ pour un T3 et de 686€ pour un T4.

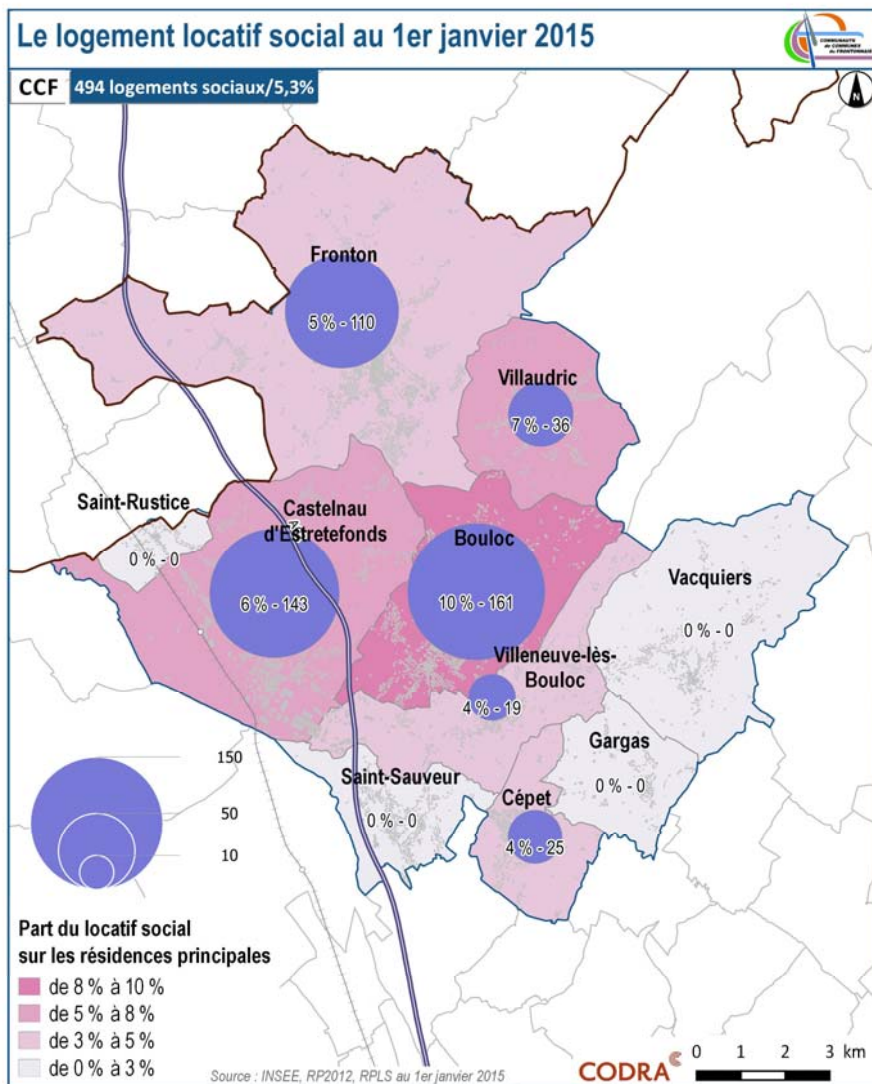
CLAMEUR (Connaître les Loyers Analyser les Marchés sur les espaces Urbains et Ruraux) est un outil de mobilisation des références locatives du marché privé. Il permet de mesurer, via les remontées des professionnels de l'immobilier, les loyers des marchés locatifs privés dans 1 587 villes, regroupements de commune.

Loyers moyens au m² en locatif privé en 2014

Source : Clameur



D'après les données de CLAMEUR, le loyer moyen au m² du parc locatif privé est de 9,3€. Cette moyenne est assez élevée mais inférieure à celle de Toulouse Métropole. En revanche elle est supérieure à celle du Grand Moutauban.



Aucune commune de la Communauté de Communes n'est soumise à l'obligation de disposer d'un taux minimum de logement social. En effet, conformément à l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains), sont concernées :

- les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants qui sont comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Deux communes font partie de l'agglomération toulousaine au sens de l'INSEE : Saint-Sauveur et Cépet. Toutefois, elles n'atteignent pas les 3 500 habitants et ne sont donc pas impactées à ce jour.
- les communes qui appartiennent à un établissement public de coopération intercommunal de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, ce qui n'est pas le cas de la CCF.

Les logements locatifs sociaux conventionnés dans le parc existant

	ANAH avec travaux	ANAH PST (programme social thématique)	PCL (Prêt conventionné locatif)	PALULOS
	LO	LO	LO	LO
Bouloc	1			4
Castelnau d'Estretfonds	3		1	
Cépet				
Fronton	6	3		15
Gargas	0	0	0	0
Saint-Rustice	0	0	0	0
Saint-Sauveur				
Vacquiers	1			
Villaudric				1
Villeneuve-lès-Bouloc	3			
Total	14	3	1	20

Sources : ECOLO et OPAL – DDT 31

D. Près de 500 logements locatifs sociaux : seulement 5% des résidences principales

- **Une offre faible et concentrée sur trois communes**

Au 1^{er} janvier 2015, 494 logements sont identifiés dans le répertoire du parc locatif social (RPLS) identifiant le patrimoine des bailleurs sociaux. A ces logements s'ajoutent quelques logements communaux. D'après la DDT31 (source ECOLO et OPAL), il y a 20 logements ordinaires en PALULOS (Prime à l'amélioration des logements à utilisation locative et à occupation sociale) : 4 à Bouloc, 15 à Fronton et 1 à Villaudric. La DDT 31 identifie également 18 logements conventionnés dans le parc.

Seules six des dix communes de la CCF disposent de logements locatifs sociaux au RPLS. La part des logements sociaux dans les résidences principales varient entre 4,2% et 10,3% En termes de volume, trois communes concentrent plus de 400 des 494 logements sociaux identifiés au RPLS à l'échelle de la communauté de communes : 84% de l'offre se situe ainsi à Bouloc, Castelnau d'Estrétefonds et Fronton.

- **Huit bailleurs sociaux différents**

	ERILIA	OPH de la Haute-Garonne	SA d'HLM PROMOLOGIS	SA HLM Colomiers Habitat	SA HLM de la Vallée du Thoré - I3F	SA HLM des Chalets	SA HLM Française des habitations économiques (Mésolia - Arcade)	SA HLM languedocienne (Patrimoine)
Bouloc				89		12	60	
Castelnau-d'Estrétefonds	11			84				48
Cépet		10			15			
Fronton		15	49	29		17		
Villaudric		9		27				
Villeneuve-lès-Bouloc					11	8		
Total CCF	11	34	49	229	26	37	60	48

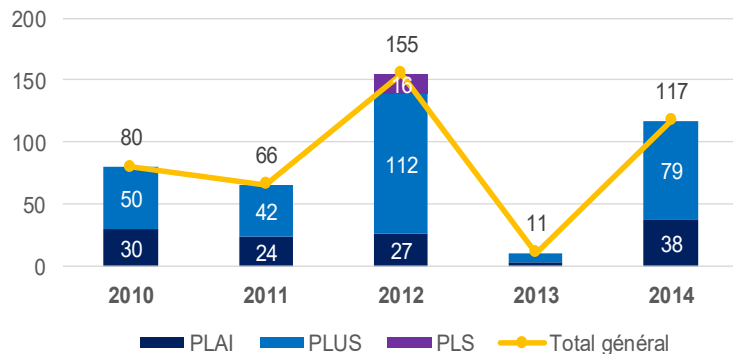
Source : www.demande-logement-social.gouv.fr d'après RPLS 2015

Le nombre de bailleurs présents sur le territoire est élevé, surtout s'il est rapporté au nombre limité de logements locatifs sociaux. 93% du parc appartient à des entreprises sociales pour l'habitat. Près de la moitié appartient à la SH HLM Colomiers Habitat avec 229 logements. Les autres bailleurs se répartissent ensuite de 11 à 60 logements chacun.

- **Presque autant de logements en collectif qu'en individuel**

Le RPLS recense 280 logements en individuel et 214 en collectif. Le parc locatif social est composé à 40,1% de logements de 4 pièces et de 34,8% de logements de 3 pièces. L'offre en T2 est moins développée (19,2%) mais reste proportionnellement mieux présente que dans le parc privé.

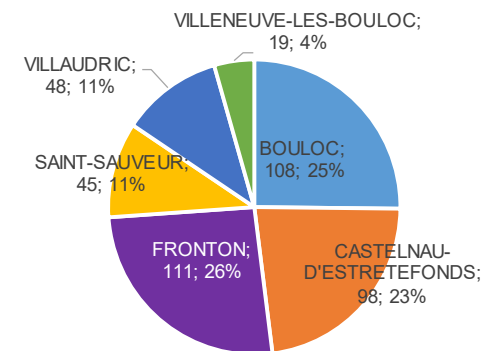
Les logements sociaux financés entre 2010 et 2014 sur la CCF Source : CD31



• **Un développement récent et rapide de l'offre locative sociale**

La part assez faible de logements sociaux est en augmentation rapide. D'après l'INSEE, la part du locatif social parmi les résidences principales a augmenté entre 2007 et 2012, passant de 1,8% à 2,6% avec près de 100 nouveaux logements construits. Depuis, l'offre s'est encore renforcée : plus de la moitié des logements du RPLS 2015 ont été construits depuis 2010, un tiers entre 2000 et 2009 et seulement 12% entre 1990 et 1999.

Logements financés entre 2010 et 2014 par commune Source : CD 31



429 logements locatifs sociaux ont été financés ces 4 dernières années. Une partie de ces logements sociaux n'est pas encore livrée, notamment parmi les 117 logements sociaux financés en 2014. Les logements locatifs sociaux financés entre 2010 et 2014 l'ont été en PLUS à 68,5%. La production en PLS est restée ponctuelle et correspond à des logements fléchés pour les personnes âgées (à Bouloc).

• **Pas de vacance et peu de mouvements, phénomènes assez classiques dans un parc très récent**

Sur les 483 logements locatifs sociaux proposés à la location, seul 4 sont vacants soit une vacance commerciale de 0,8%. Cela signifie que la vacance est quasi nulle, cas de figure logique dans un parc récent. Le taux de mobilité est de 9,8%, il apparaît plutôt faible et est essentiellement dû aux mises en service des nouveaux logements, les renouvellements des baux étant encore peu nombreux dans ces logements récents.

• **Des loyers logiquement inférieurs au marché locatif privé**

Le loyer moyen au m² des logements du parc locatif social présents sur la Communauté de Commune est de 5,25€. Les loyers sont donc bas pour l'essentiel et presque deux fois moins chers qu'en locatif privé (9,2€). Ils varient d'une commune à l'autre, en fonction des modes de financement et de l'ancienneté du parc social.

	Loyer moyen du parc social en €/m ²
Bouloc	5,74 €
Castelnau-d'Estrétefonds	4,82 €
Cépet	6,27 €
Fronton	5,02 €
Villaudric	5,13 €
Villeneuve-lès-Bouloc	5,41 €
Total général	5,25 €

Source : RPLS 2015

- **Un volume de demandes contenue quantitativement mais peu d'attributions**

Selon les sources mobilisées, la demande locative oscille entre 270 demandes et 316 demandes. Au global, la demande est contenue sur le territoire du Frontonnais (comme à l'échelle du SCOT Nord Toulousain) mais les attributions sont peu nombreuses et se font surtout au gré des livraisons de nouveaux logements. Les demandes sont exprimées, classiquement, là où l'offre locative sociale est la plus représentée.

Les données transmises par la DDT 31 à l'échelle de la CCF font état d'une demande plutôt récente puisque plus de la moitié a moins d'un an. La part des mutations internes est faible : seulement 20% des ménages sont déjà logés dans le parc social. L'essentiel des demandeurs sont logés dans le parc privé, pour la plupart vraisemblablement en locatif.

Selon le Porter à Connaissance de l'Etat, 4 ménages prioritaires au titre du DALO (Droit au Logement Opposable) ont fait l'objet d'une attribution en 2014, aucun en 2015.

	Nombre de demandes au 04/03/2016 <i>d'après www.demande- logement-social.gouv.fr</i>	Nombre de demandes actives au 31/12/15 <i>(1er choix du demandeur) selon Imhoweb - ATLAS - USH MP</i>	Nombre d'attributions en 2015 <i>selon Imhoweb - ATLAS - USH MP</i>
<i>Bouloc</i>	92	68	8
<i>Castelnau d'Estrétefonds</i>	94	82	12
<i>Cépet</i>	13	12	3
<i>Fronton</i>	88	81	21
<i>Villaudric</i>	15	13	3
<i>Villeneuve-lès-Bouloc</i>	11	11	1
<i>Autres</i>	3	3	0
Total CC	316	270	48
SCOT du Nord Toulousain	1 019		
Toulouse Métropole	29 057		
Haute-Garonne	37 203		

• **Un profil de demandeurs marqué, qui doit orienter la production de logements sociaux à venir**

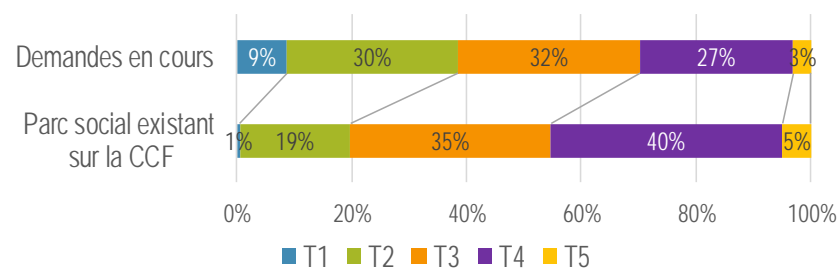
38% des demandeurs de la CCF sont des personnes seules et 25% des ménages de 2 personnes. Les demandes en cours se tournent essentiellement sur l'offre en T3, plutôt bien représentée dans le parc existant mais aussi sur l'offre en T2, voire en T1, moins présente sur le territoire.

Si seulement 27% des demandeurs souhaitent un T4, celui-ci est proportionnellement plus présent dans le parc existant (40%), toutefois la rotation y est souvent moins importante.

68% des ménages demandeurs d'un logement social sont sous plafonds PLAI (très social) et 18% sous plafonds PLUS tandis que la production locative sociale des dernières années a eu tendance à cibler davantage le PLUS que le PLAI.

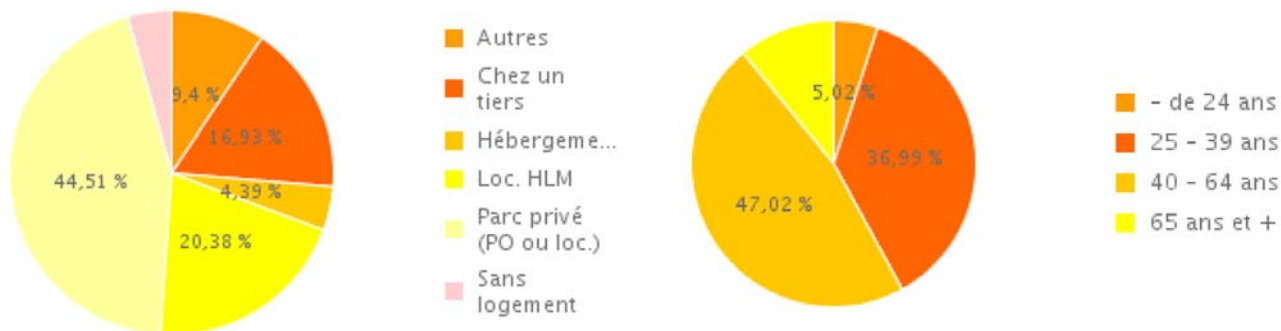
Comparaison des typologies demandées en logement social avec le parc social existant

Source : RPLS 2015 et SNE



Profil de la demande

Source : SNE – DDT 31



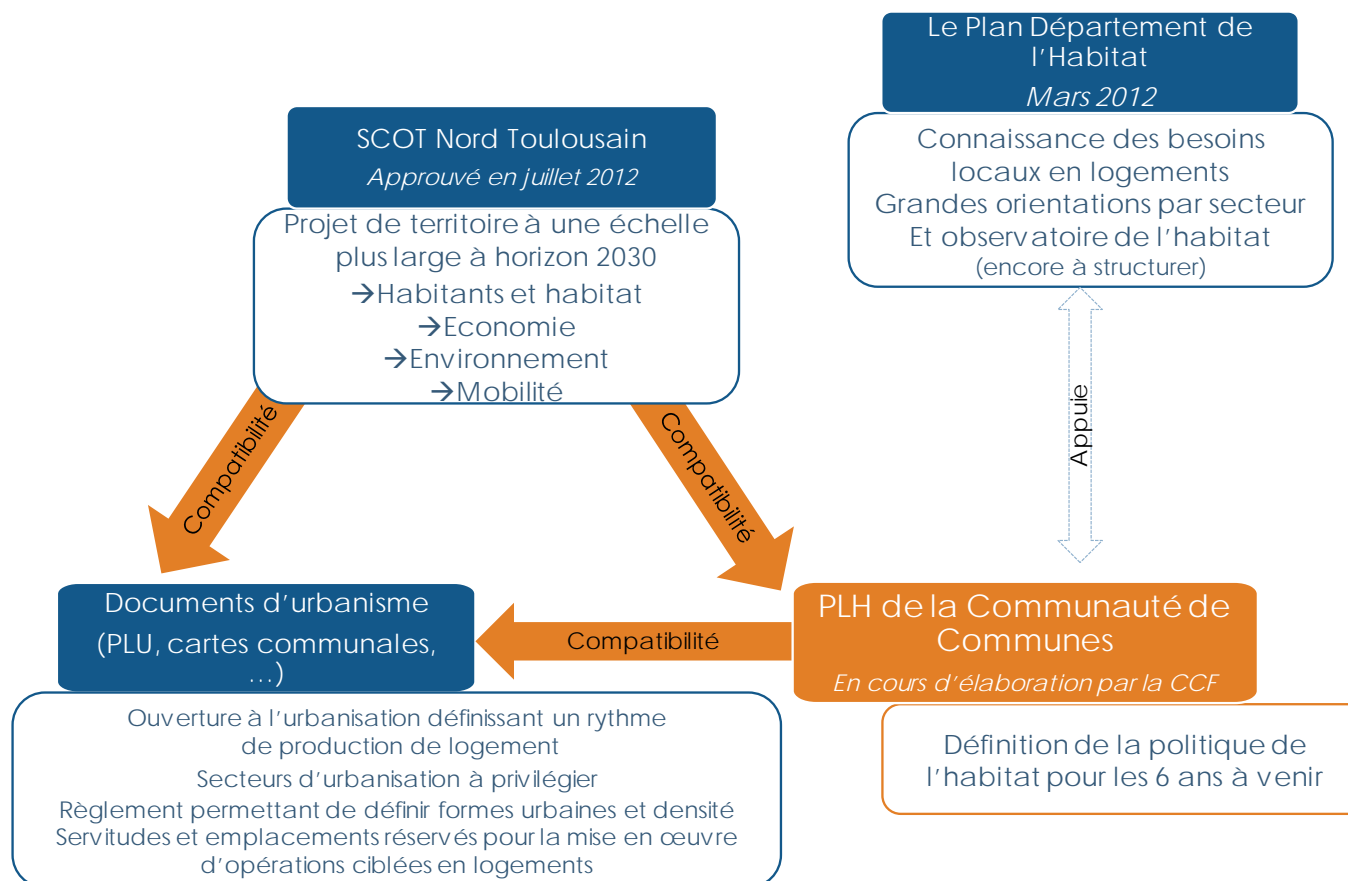
SYNTHESE PARTIE 4

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

5. LE CONTEXTE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DU DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

A. De la planification aux documents d'urbanisme communaux : état de la situation actuelle et positionnement du futur PLH

L'élaboration du PLH s'inscrit à l'interface des démarches de SCOT et des documents d'urbanisme des communes.

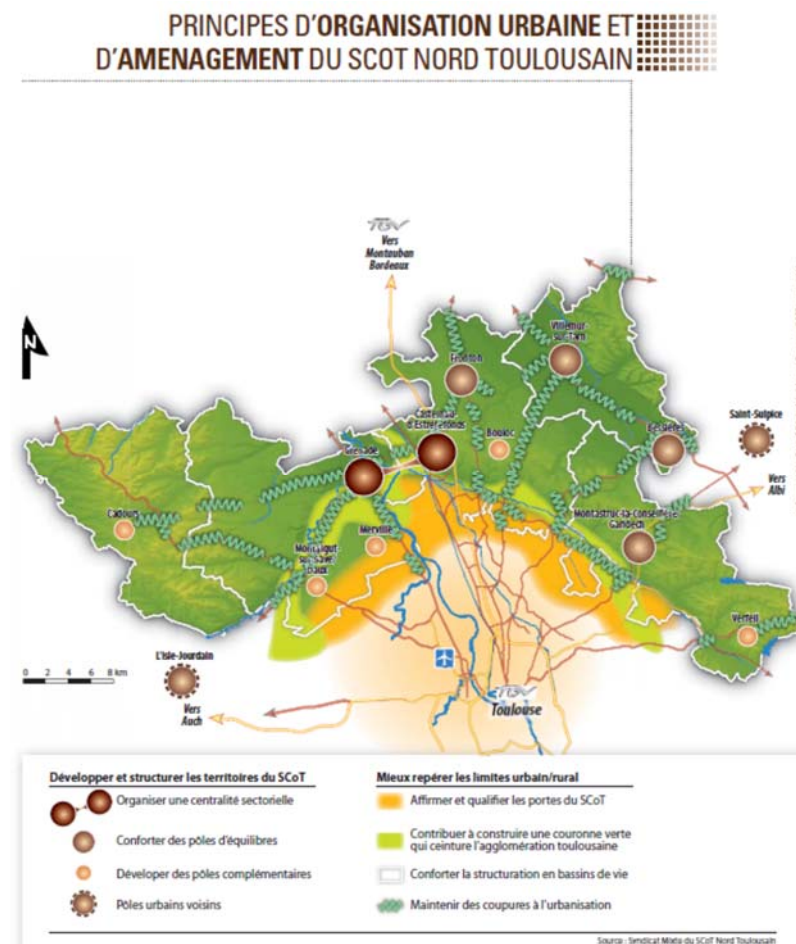


- **Le SCOT du Nord Toulousain fixe le cadre de l'aménagement et du développement du territoire**

La CCF est couverte par le schéma de cohérence du Nord Toulousain, approuvé depuis le 4 juillet 2012 et entré en vigueur le 6 septembre 2012. Le SCOT fixe un cadre pour le développement d'un territoire couvrant cinq communautés de communes regroupant 62 communes.

Le PLH de la Communauté doit être compatible avec le SCOT. De ce fait, le cadre du SCOT devra guider l'élaboration du PLH, notamment pour la définition des orientations en matière de production de logement mais aussi en s'assurant que la politique de l'habitat s'articule avec les préconisations du SCOT sur l'ensemble des sujets de l'aménagement du territoire qu'il traite.

Les orientations définies dans le cadre du SCOT qui devront guider l'élaboration du PLH sont les suivantes :



Les grandes orientations d'aménagement	Les principes de restructuration urbaine	Les orientations générales en matière de logement
<ul style="list-style-type: none"> - Accueillir en ménageant le territoire - Préserver richesses et identité rurales - Renforcer les fonctions économiques sur le territoire - Rendre le territoire attractif et accueillant pour tous - Faciliter les déplacements et favoriser les usages non polluants 	<ul style="list-style-type: none"> - Intensifier l'urbanisation dans les espaces déjà bâtis - Organiser les extensions urbaines - Encadrer la construction dans le diffus 	<ul style="list-style-type: none"> - Développer un habitat satisfaisant à tous les besoins - Favoriser une urbanisation économe en espace et resserrée autour des zones urbaines - Produire, aménager ou requalifier des espaces urbains maîtrisés, de qualité et durables - Développer l'offre en équipements et services pour accompagner la croissance et limiter les déplacements

(extraites du Document d'Orientations et d'Objectifs) :

A l'échelle de la CCF, les préconisations à l'horizon 2030 sont :

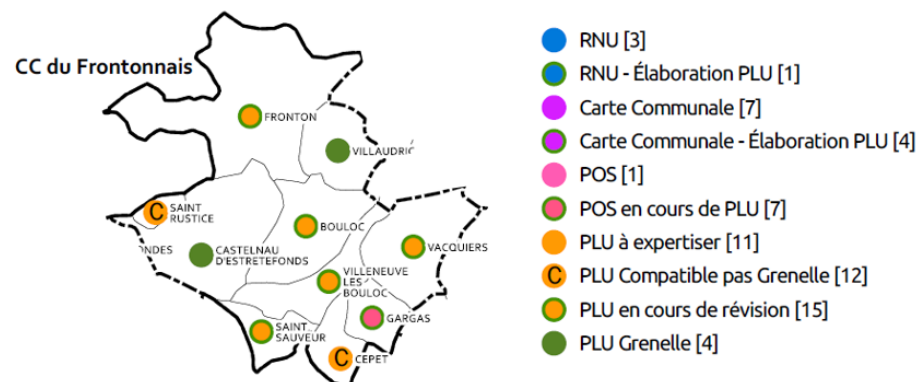
- + 12 000 habitants dont 70 % sur les 3 pôles Bouloc, Castelnaud d'Estrétefonds et Fronton ;
- + 6 750 logements ;
- + 3 500 emplois.

Le SCOT du Nord Toulousain s'appuie sur deux ambitions : poursuivre l'accueil d'emplois et d'habitants tout en réduisant la consommation des terres agricoles ou naturelles que cela engendre. L'objectif étant de diviser par deux la surface de terrains consommé par rapport à la décennie précédente.

- **Les documents d'urbanisme des communes sont pour la plupart en révision**

L'ensemble des communes de l'intercommunalité sont couvertes par un document d'urbanisme. Neuf communes disposent actuellement d'un PLU. Parmi elles, cinq ont engagé une révision, notamment pour la mise en compatibilité avec le SCOT. Une seule commune dispose encore d'un Plan d'Occupation des Sols mais a engagé l'élaboration de son PLU : Gargas.

ÉTAT DES DOCUMENTS D'URBANISME mai 2016



SOURCE : SERVICES DU SCOT NORD TOULOUSAIN

B. Les modes d'engagements des projets d'habitat peuvent être requestionnés dans un contexte de développement favorable

- *Les potentiels identifiés à court terme sont quantitativement plus importants que la production récente ...*

Les échanges réalisés avec les communes dans le cadre du diagnostic du PLH ont permis d'identifier un certain nombre de projets pour le développement de l'habitat. Cet état des lieux conduit à clairement identifier les perspectives, présentées en synthèse dans le tableau ci-dessous.

Ce recensement « de départ » fait apparaître des perspectives importantes à court terme au regard de la production récente. Les ambitions sont plus floues à moyen terme. A court terme (horizon 2017-2019), environ 815 logements pourraient voir le jour, sans compter la production en diffus parfois importante pour certaines communes. Le rythme de production serait donc de 277 logements par an, sans compter une partie importante de la production en diffus qui n'a pas été identifiée en détail avec chaque commune. A titre indicatif, il y a eu environ 175 logements construits par an ces dernières années. Cela signifie que le territoire semble renouer avec les rythmes de développement du milieu des années 2000. A moyen terme (2020-2022), les perspectives identifiées sont bien inférieures et supposent donc un travail à venir pour rendre les potentiels opérationnels.

Etat des lieux des projets en gestation et potentiels fonciers recensés à l'été 2016

	Nombre de sites identifiés	Surfaces en hectares	Dont surfaces des sites avec potentiel en logements connus	Nombre de logements	Dont locatif social identifié
2016	29	16,8	16,8	309	62
Premier triennal (2017-20)	17	29,6	29,0	815	226
Second triennal (2020-20)	4	8,1	8,1	343	144
Total PLH	21	37,7	37,1	1158	370
Inconnue	93	37,2	24,7	239	3
Total	143	91,7	78,5	1706	435

- *... mais les modes de développement semblent plutôt dans la continuité des dernières années*

Si la production des dernières années s'est recentrée sur l'individuel, dans un contexte moins favorable à la production en collectif (zonage en C pour la plupart des communes), les perspectives à court terme vont aussi dans ce sens, avec peu d'opérations mixtes. L'essentiel des logements programmés correspondent à des lotissements privés où l'individuel domine.

Pour autant, le niveau de densité apparaît assez élevé puisque sur les opérations programmées à horizon 2017-2019, la densité serait de 28 logements à l'hectare, plutôt donc dans la fourchette haute des préconisations du SCOT. C'est une marge de progression positive mais qu'il faudrait analyser plus finement dans le cadre de la mise en œuvre du PLH et des opérations identifiées par les communes.

- **Une production locative sociale importante mais quasi uniquement adossée au marché privé**

Près de 230 des logements en projet identifiés à court terme pourraient correspondre à du logement locatif social. Ce volume est assez important et est le résultat pour l'essentiel des règles de mixités sociales inscrites dans les PLU. Les communes ont pris des engagements qui ont permis le développement du parc social ces dernières années et qui devront encore permettre d'assurer la production à court terme.

Les projets totalement dédiés au locatif social restent toutefois peu nombreux. Quelques communes ont accueilli des programmes dédiés, comme Bouloc, avec un projet d'ensemble en logement social, intégrant des commerces. D'autres disposent de petits projets également dédiés (comme à Villaudric).





A court terme l'essentiel de l'offre à venir en locatif social se fera dans des lotissements privés en appui sur les secteurs de mixité sociale et les OAP des PLU (sur trois projets). Au regard des règles actuelles des PLU en faveur de la mixité sociale, un certain nombre de logements locatifs sociaux devraient voir le jour sur des opérations privées plus petites, voire très petites (à Saint-Sauveur ou encore Castelnau d'Estrétefonds). Néanmoins, les communes n'ont pas forcément une visibilité sur la programmation effective en logement social (et le bailleur social prévu) lors du dépôt du permis de construire, rendant difficile la production effective. Les volumes réduits de certaines opérations constituent également une limite, les bailleurs sociaux ne disposant pas d'une taille d'opération suffisante.

Communes avec des secteurs de mixité sociale	
7/10 communes concernées	
Bouloc	30% de LLS en secteur en OAP et 25% partir de 1 000 m2 de surface plancher dans plusieurs zones
Castelnau d'Estrétefonds	OAP et règlement prévoient 20% de LLS suivant les zones, à partir de 600 m2 de surface plancher
Fronton	OAP à 20% de LLS dans une zone
Saint-Rustice	Règlement avec 10% des programmes en LLS en zone 1AU2
Saint-Sauveur	Règlement avec 20% de LLS à partir de 5 logements (ou 300m2) dans certaines zones
Villaudric	Règlement : chaque opération d'ensemble avec 10% de LLS en zone AU
Villeneuve-lès-Bouloc	Règlement et OAP avec demande de LLS dont 25% sur une zone





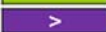
L'arbre de choix ci-contre synthétise pour l'ensemble de la CCF les rapports entre offre et demande pour tous les grands segments du marché potentiellement présents.

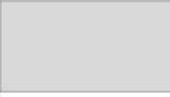

















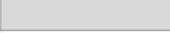



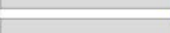

Légende :

Présence de l'offre sur le marché :

Très bien représenté	
Bien représenté	
Faiblement représenté	
Segment absent	

Rapport entre offre et demande

	Offre très inférieure à la demande
	Offre inférieure à la demande ou désajustée
	Marché équilibré entre offre et demande
	Offre supérieure à la demande locale
	Offre absente

Les ménages actuellement dans leur logement			Dynamiques de marché	Offre par rapport à la demande	
Statut d'occupation	Type de bâti	Profil d'occupants et de produits	Offre disponible sur marché actuel	CC du Frontonnais	
PROPRIÉTAIRES	INDIVIDUEL	Social accession sociale (PSLA), vente HLM...			
		Intermédiaire Accession profil intermédiaire et primo-accédants			
		Libre secteur privé classique, neuf ou occasion			
	COLLECTIF	Social Accession sociale (PSLA), vente HLM...			
		Intermédiaire Accession profil intermédiaire et primo-accédants			
		Libre secteur privé classique, neuf ou occasion			
	LOCATAIRES	INDIVIDUEL	Social PLUS et PLAi		
			Intermédiaire PLI, PLS, parc privé abordable		
			Libre secteur privé classique		
COLLECTIF		Social PLUS et PLAi			
		Intermédiaire PLI, PLS, parc privé abordable			
		Libre secteur privé classique			

6. CONCLUSIONS SUR LES MARCHES DE L'HABITAT ET PERSPECTIVES

A. Un marché monotype, favorisant l'accueil des actifs toulousains en évolution de parcours résidentiel

- ***Le marché de l'accession en individuel domine très largement le marché et davantage encore ces dernières années***

L'accession à la propriété en individuel constitue le cœur du marché local, permettant à un large panel de ménages en situation d'accéder à la propriété de le faire sur la CCF. Le territoire est accueillant pour les ménages actifs de la métropole toulousaine. Le marché de l'ancien est tonique et l'offre en terrains à bâtir assez diversifiée (en particulier avec les effets de la suppression du COS) dès lors que les ménages recherchent un produit en habitat individuel. La bonne mobilisation du PTZ ces dernières années est le signe que le marché du neuf répond plutôt bien à la demande des primo-accédants. Pour autant, au regard des prix du foncier élevés, la pérennité de la réponse aux ménages modestes n'est pas assurée, ce qui pose question au regard notamment du profil des emplois du territoire (davantage d'ouvriers et d'employés). L'accession sociale ou maîtrisée pourrait avoir un intérêt à être développée. Toutefois, le produit « fini » ne semble pas forcément convenir aux ménages locaux, qui préféreront l'offre des constructeurs de maisons individuelles, parfois autant, si ce n'est plus, compétitive.

Peu d'opérations ont vu le jour avec des formes urbaines denses, en appui sur de l'habitat intermédiaire ou du collectif. Ces dernières années, le collectif a surtout correspondu à la production locative sociale mais rarement au marché privé. Ce recentrage de l'offre nouvelle sur l'individuel questionne à la fois au plan du développement durable du territoire et de l'économie du foncier. Il interroge aussi dans un contexte d'évolutions du profil des ménages, au plan de la demande potentielle.

- ***Mais l'offre locative se développe, permettant progressivement de diversifier les réponses en logements***

Le locatif privé s'est développé rapidement sur le territoire au milieu des années 2000 permettant aujourd'hui de proposer un niveau d'offre semble-t-il suffisant au regard de la demande locale. Cette offre, concentrée sur quelques communes, est assez typée : petits appartements en collectif répondant à la demande des jeunes ménages et des personnes seules ou encore des familles monoparentales. L'offre locative privée individuelle est faible et peu disponible à la location, ce qui constitue un point de tension au regard du profil des ménages encore très marqué par la famille.

Le parc social, très peu développé il y a encore quelques années, a progressé rapidement, permettant de répondre à une demande croissante des ménages locaux. Les caractéristiques de l'offre permettent globalement de bien répondre au profil des demandeurs. En individuel, l'offre est « classiquement » inférieure à la demande, ce produit étant recherché et la rotation y étant faible.

Le schéma ci-dessous s'attache à décliner les possibilités de logements offertes globalement aux ménages en fonction des différents stades ou situations familiales et sociales. Ce schéma des parcours résidentiels croise les différents profils des ménages avec les types de logements pouvant répondre à leurs besoins.

Clientèles, profil des ménages	Types de logements pouvant potentiellement répondre à leurs besoins						
	Niveau des ressources	Locatif social	Locatif privé	Accession aidée	Accession en neuf	Accession en ancien	Offre spécifique
Isolé(e)s, jeunes actifs	Faible ou précaire	→	--	-			
	Moyen	→	-	+	-	-	+
	Haut	→		+		+	+
Couples sans enfants	Faible ou précaire	→	-	-			
	Moyen	→	-	+	-	+	+
	Haut	→		+		++	++
Couples avec enfants	Faible ou précaire	→	-	-			
	Moyen	→	-	-	-	+	+
	Haut	→		+		++	++
Familles mono-parentales	Faible ou précaire	→	--	-			
	Moyen	→	-	+	-	-	-
	Haut	→		+		+	+
Ménages plus âgés (plus de 60 ans), en évolution de parcours résidentiel	Faible ou précaire	→	-				
	Moyen	→	-	+		+	+
	Haut	→		+		++	++
Isolé(e)s âgés, en recherche de structures ou de services		→					+

B. Des parcours résidentiels plutôt aisés mais qui se complexifient

- ***Pour les jeunes en début de parcours, une demande contenue mais des difficultés pour les plus modestes***

Les besoins en matière de logements des jeunes sont surtout liés à l'entrée dans leur parcours résidentiel sur la Communauté, il n'y a pas d'étudiants. L'offre locative privée constitue le principal segment vers lequel s'orientent les jeunes. La demande est ténue sur le marché local mais les loyers du parc privé peuvent rendre difficile l'entrée dans un logement autonome pour les revenus les plus modestes. L'offre locative sociale peut apporter des réponses mais les plus petites typologies ne sont pas les plus présentes.

- ***Les ménages précaires et modestes rencontrent des difficultés à trouver un produit adapté à leurs ressources***

Le parc locatif social permet de proposer une offre en logement aux ménages difficiles à solvabiliser ou exclus du marché de l'accession. Toutefois, les plus précaires (couples ou familles monoparentales), rencontrent des difficultés, notamment lorsqu'ils se tournent vers le locatif privé. Le parc social récent permet d'apporter des réponses aux ménages modestes et les typologies assez diversifiées sont plutôt en adéquation avec le profil des demandeurs même si le besoin de petites surfaces apparaît grandissant pour les personnes seules et celles recherchant de petits loyers (relevant du PLAI).

- ***L'accession bien présente permet de répondre à une diversité de besoins***

Le marché local reste assez adapté à la demande, y compris des primo-accédants. Mais, contrairement aux dernières années, où les conditions d'accession permettaient à des ménages aux revenus moyens de devenir propriétaires, un durcissement s'est opéré dans l'octroi des crédits bancaires. Les ménages disposant de petites ressources accèdent moins facilement et se reportent sans doute plus loin de l'agglomération toulousaine, où les prix restent moins élevés. La fin du PTZ dans l'ancien a complexifié davantage les parcours. Les ménages plus âgés ont évidemment un parcours plus aisé dans la mesure où ceux-ci ont déjà un bien à revendre avant d'en acquérir un nouveau. A l'inverse, les ménages de l'agglomération toulousaine trouvent sur le territoire une offre plus « abordable ».

- ***Pour les plus âgés, l'offre en logements adaptés est peu développée au regard des besoins grandissants (même si le territoire reste plutôt « jeune »)***

Sur le territoire, l'offre dédiée aux personnes âgées est limitée mais pourtant les besoins générés par le vieillissement sont quantitativement grandissants. Quelques projets sont en cours pour renforcer l'offre à destination des personnes âgées encore autonomes. En revanche, l'offre en hébergement pour les personnes dépendantes apparaît bien présente.

C. Les enjeux pour la politique de l'habitat du Frontonnais

- **Comment accompagner et encadrer la croissance résidentielle du territoire dans une logique de développement durable ?**
 - *Maîtriser le coût du foncier et des potentiels de développement dans la continuité des préconisations du SCOT*
 - *Trouver l'équation entre coût du foncier, densité, demande des ménages...*
 - *Prendre appui sur la dynamique résidentielle pour choisir les modes de développements plus urbains, confortant les centralités*
- **Quelle diversification possible de l'offre en logements pour mieux répondre aux besoins locaux et aux évolutions de la structure des ménages ?**
 - *Assurer une offre en logements adaptés aux besoins des ménages résidents et/ou actifs du territoire*
 - *Poursuivre le développement de l'offre locative sociale*
 - *Répondre à la demande des primo-accédants*
 - *Travailler des réponses ciblées destinées à certains publics : personnes âgées, ou en perte d'autonomie, jeunes, gens du voyage,*
- **Comment assurer durablement la qualité et l'attractivité du parc existant et des centres anciens ?**
 - *Mobiliser les leviers en faveur de la performance énergétique des logements*
 - *Accompagner les personnes âgées dans l'adaptation de leur habitat*
 - *Maintenir le dynamisme des centres-bourgs*
- **Comment engager une première politique de l'habitat cohérente avec les besoins locaux et adaptée aux moyens de la collectivité ?**
 - *Définir une stratégie communautaire sur le logement social, de la production aux attributions*
 - *Développer des partenariats avec les acteurs du territoire et relayer les dispositifs existants*

LES ORIENTATIONS

1. LES OBJECTIFS DE PRODUCTION EN LOGEMENTS AU PLAN QUANTITATIF

Le diagnostic a mis en avant plusieurs problématiques, qui doivent éclairer la politique de l'habitat. La tension du marché de l'habitat rend l'accès au logement difficile pour les ménages à faibles et moyennes ressources. Malgré des mouvements nombreux dans le parc existant et une bonne dynamique de production, l'offre nouvelle reste largement tournée vers l'individuel.

Le territoire est accueillant pour les ménages actifs de la métropole toulousaine, y compris les primo-accédants. Mais des prix du foncier élevés interrogent sur la pérennité de la réponse aux ménages modestes, ce qui pose question notamment au regard du profil des emplois du territoire (davantage d'ouvriers et d'employés).

Malgré l'augmentation croissante des personnes vivant seules, le développement d'une offre en petites typologies est pourtant limité. Enfin, le parc social, représentant moins de 5% des résidences principales, reste largement insuffisant malgré les efforts importants des communes ces dernières années pour le développer.

L'évaluation des besoins en logements doit permettre de fixer une ambition à la hauteur des besoins de la population pour les six prochaines années. Elle doit affiner les objectifs du SCOT en matière de développement résidentiel, tout en s'inscrivant dans sa continuité, en :

- Développant un habitat satisfaisant à tous les besoins ;
- Favorisant une urbanisation économe en espace et resserrée autour des zones urbaines ;
- En produisant, aménageant et en requalifiant des espaces urbains maîtrisés, de qualité et durables ;
- En développant l'habitat en cohérence avec l'offre en équipements et services.

Pour l'évaluation des besoins, la méthode utilisée s'appuie sur les grandes composantes des besoins : le desserrement, la croissance démographique, le renouvellement et la fluidité. En matière de prospective, l'exercice vise à définir des ordres de grandeur, évalués à partir d'hypothèses partagées, qui permettent de fixer un objectif cible pour la politique de l'habitat.

Les calculs sont réalisés pour les six prochaines années. Les résultats sont aussi exprimés en besoins annuels. Ils concernent tous les segments de marché du logement.

Cet exercice d'évaluation montre la variation des besoins de production de logements en fonction des indicateurs sociodémographiques choisis : il s'agit d'une interaction. En effet, le niveau de construction effectif a lui-même une influence sur l'évolution des indicateurs, notamment de croissance démographique. Ce qui fait le « résultat » démographique provient tout autant de l'attractivité du territoire que de la politique mise en œuvre par les collectivités. A l'inverse, il n'est pas automatique qu'une offre supérieure aux besoins du territoire induise une progression démographique à la hauteur ... il faut en effet que les nouveaux logements rencontrent une demande.

A. La méthode d'évaluation des besoins en logements

Remarque : Les données utilisées pour l'évaluation des besoins proviennent des bases INSEE 2012.
Les projections sont effectuées à horizon 2022.

- **Les besoins des ménages en résidences principales**

C'est le résultat de l'accroissement démographique et simultanément de l'évolution des structures familiales (dessalement des ménages : réduction du nombre de personnes par ménage). Il s'obtient par le calcul ci-contre :

Ce besoin en résidences principales couvre en réalité deux catégories de besoins.

1) Les besoins annuels liés au dessalement des ménages

C'est-à-dire, à population constante (population de 2012), le nombre de résidences principales supplémentaires nécessaire pour la décohabitation, liée à une taille des ménages plus faible en 2021 du fait du vieillissement, des divorces et séparations et des jeunes quittant le domicile parental.

Identifier cette partie de l'évaluation est important pour prendre conscience des besoins de la population en place, c'est une composante du « point mort ».

2) Les besoins annuels liés à la croissance démographique

Cela correspond à la production en logements pour répondre aux besoins générés par l'arrivée ou la constitution de nouveaux ménages sur le territoire.

LE CALCUL EFFECTUE POUR LE BESOIN ANNUEL EN RESIDENCES PRINCIPALES :

$$= \left(\frac{\text{population théorique 2022}}{\text{taille ménages théorique 2022}} - \text{RP 2012} \right) / 10 \text{ ans}$$

LE CALCUL EFFECTUE POUR LE BESOIN ANNUEL LIE AU DESSERREMENT :

$$= \left(\frac{\text{population 2012}}{\text{taille ménages théorique 2022}} - \text{RP 2012} \right) / 10 \text{ ans}$$

LE CALCUL EFFECTUE POUR LE BESOIN ANNUEL POUR LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE :

$$= \text{besoins annuels en résidences principales} - \text{besoins pour le dessalement}$$

- **Les besoins en renouvellement du parc**

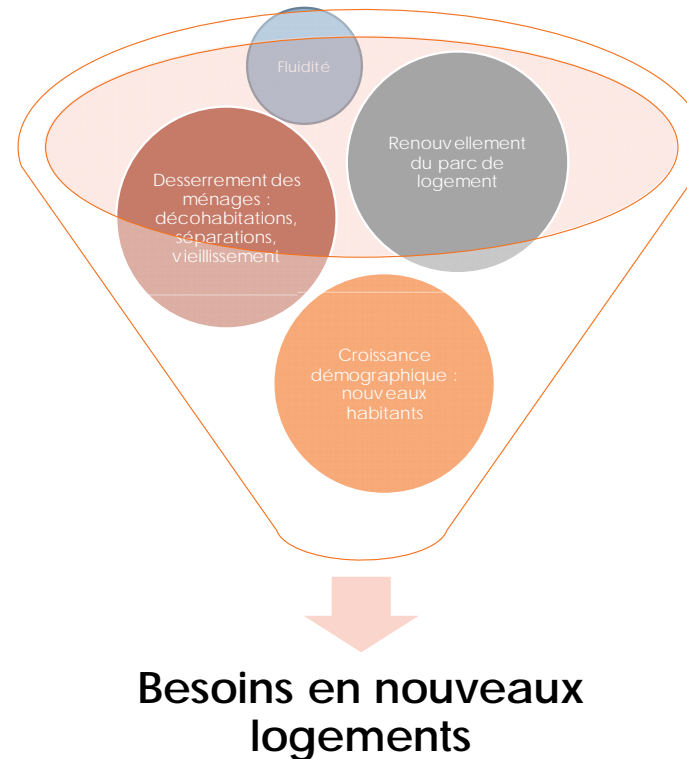
Il s'agit ici de prévoir la construction qui permet de renouveler le parc existant vétuste ou changeant d'affectation. C'est la seconde composante du « point mort ». Il s'agit d'évaluer le volume de logements neufs qui ne vont pas augmenter le stock global de logements mais qui vont remplacer des logements hors d'usage, ayant été démolis ou ayant changé d'affectation.

$$\text{LE CALCUL EFFECTUE POUR LE BESOIN ANNUEL EN RENOUVELLEMENT} \\ = RP\ 2012 \times \text{taux annuel de renouvellement}$$

- **Les besoins de fluidité**

C'est la marge à prévoir pour limiter la tension du marché. Le taux de fluidité est estimé à partir de la part des logements vacants et celle des résidences secondaires. Sur ce territoire, quelques soient les hypothèses, on peut imaginer que la part de la vacance et des résidences secondaires, relativement contenue, se maintiennent au même niveau (environ 8% des logements).

$$\text{LE CALCUL EFFECTUE POUR LE BESOIN ANNUEL EN} \\ \text{FLUIDITE} \\ = \text{besoins annuels en résidences principales} \times \text{taux de de fluidité}$$



B. Plusieurs scénarios pour cadrer les objectifs de production en logements

- ***Le point mort : environ 77 logements par an***

Le point mort correspond au volume de logements à produire pour répondre aux besoins de la population en place : c'est le nombre minimum de logements pour ne pas perdre d'habitants (en théorie). Seuls les besoins endogènes liés au desserrement des ménages et au renouvellement de parc sont pris en compte.

Pour ce qui concerne le desserrement, la tendance récente a été marquée par un desserrement très important (-0,93% par an entre 2007 et 2012). On peut estimer que le rythme de desserrement se tassera un peu ces prochaines années, en restant néanmoins important au regard du profil familial des ménages. Sur la base d'un desserrement de -0,7% par an, le besoin serait d'environ 68 logements par an.

Les besoins en renouvellement des logements existants, sur la base d'un taux standard de 0,10% pour ce territoire au parc récent, correspondrait à un besoin d'environ 9 logements par an.

- ***Le fil de l'eau des indicateurs démographiques de 2007-2012 : 348 logements par an***

Cette hypothèse tendancielle est élaborée sur la base des données issues du dernier recensement. Elle table sur une poursuite de la croissance démographique (+1,99% par an), générant un besoin de 223 logements par an. Elle tient compte du desserrement des ménages important (-0,93% par an) ces dernières années, générant un besoin de 91 logements par an. Le renouvellement du parc existant et la fluidité restent standards, avec un besoins respectivement de 9 et 25 logements par an.

- ***Le fil de l'eau des indicateurs démographiques de 1999-2007 : 484 logements par an***

Cette hypothèse tendancielle est élaborée sur la base des données recensement 1999-2007, période où la croissance et le développement de l'offre de logements ont été particulièrement soutenus. Cette hypothèse impliquerait une croissance démographique de +3,74% par an, générant un besoin de 422 logements par an. Le desserrement des ménages, très faible sur cette période marquée par l'accueil des familles (-0,19% par an), génèrerait un besoin de seulement 18 logements par an. Le renouvellement du parc existant et la fluidité restent aussi standards, avec un besoin respectivement de 9 et 35 logements par an. La dernière hypothèse, basée sur la période 1999-2007, apparaît inadaptée comme perspective pour les prochaines années puisqu'elle répondrait essentiellement à la croissance démographique mais très peu aux besoins générés par le desserrement des ménages.

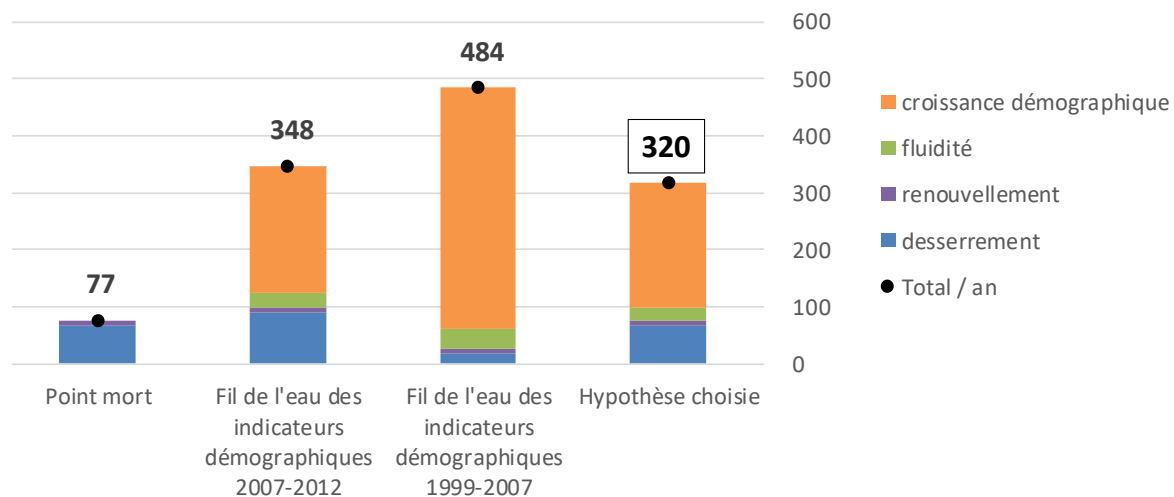
C. L'objectif retenu : produire 320 logements par an

- *En deçà du fil de l'eau et du cadre quantitatif du SCOT mais permettant d'offrir une meilleure réponse aux besoins de desserrement des ménages*

Les différentes hypothèses posées permettent de mesurer le poids des différents besoins à satisfaire. La Communauté de Communes du Frontonnais a fait le choix de se positionner sur une hypothèse qui confirme la fonction d'accueil du territoire. Ainsi, l'objectif serait de maintenir la croissance démographique à près de +2% par an, générant ainsi un besoin de 219 logements par an. Parallèlement, la satisfaction des besoins de desserrement des ménages constitue un enjeu fort pour le territoire dans un contexte d'évolutions du profil des ménages. Ainsi, sur la base d'un desserrement des ménages de -0,70% par an, 68 logements devront être produit pour répondre à ce besoin. Sur l'hypothèse retenue comme sur les autres, les besoins liés au renouvellement du parc (0,10% des résidences principales) et à la fluidité (8% des constructions nouvelles) sont standards, correspondant respectivement à 9 et 23 logements par an.

A titre de comparaison, le SCOT a fixé l'ambition de produire 6 750 logements à horizon 2030 à l'échelle du Frontonnais, soit environ 355 logements par an. Or, le rythme de la production depuis l'« année 0 » du SCOT (2011) est apparu sensiblement inférieur puisque 890 logements ont été commencés entre 2011 et 2015, soit 178 par an en moyenne. L'objectif que retient à la CCF est donc plus proche de l'ambition du SCOT que ne l'a été la production récente.

Les hypothèses de développement pour l'habitat à horizon 2022



• **Synthèse des scénarios travaillés et objectifs à horizon 2021**

Types de besoins	Le point mort : maintenir la population actuelle	Fil de l'eau 2007-2012	Fil de l'eau 1999- 2007	Objectif retenu
Besoins liés à l'évolution démographique (hors desserrement)	<i>Pas de croissance (maintien population en place)</i>	223 logements (croissance à +1,99%/an) 64%	422 logements (croissance à +3,74%/an) 87%	219 logements (croissance à +2%/an) 69%
Besoins liés au deserrement des ménages	68 (baisse de la taille des ménages à -0,70%/an) 88%	91 logements (baisse de la taille des ménages à -0,93%/an) 26%	18 logements (baisse de la taille des ménages à -0,19%/an) 4%	68 logements (baisse de la taille des ménages à -0,70%/an) 21%
Besoins liés au renouvellement	9 (renouvellement standard des res. principales à 0,10% par an) 12%	9 (renouvellement standard) 3%	9 (renouvellement standard) 2%	9 (renouvellement standard) 3%
Réserves pour la fluidité du parc	- 0%	25 (fluidité estimée à 8% des constructions nouvelles) 7%	35 (fluidité estimée à 8% des constructions nouvelles) 7%	23 (fluidité estimée à 8% des constructions nouvelles) 7%
Total (arrondis)	77 100%	348 100%	422 100%	319 arrondis à 320 100%

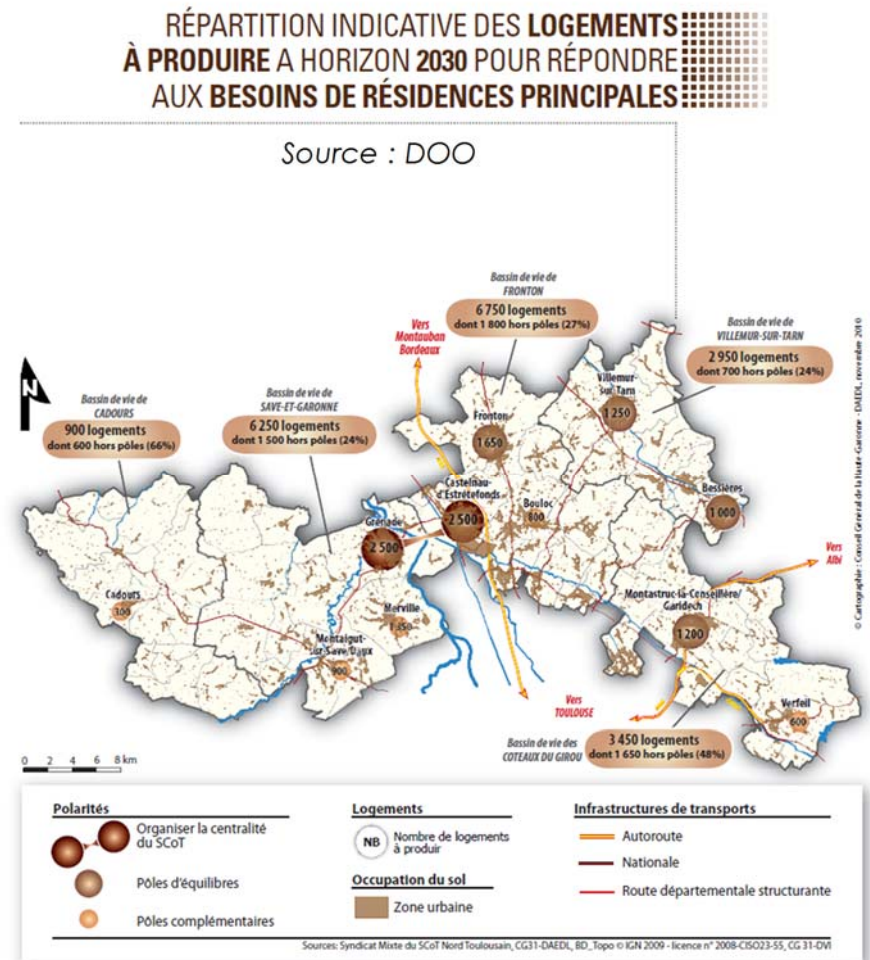
Synthèse des évolutions démographique par hypothèse

	Population en 2012	Taux de croissance démographique	Population projetée à horizon 2022	Taille des ménages en 2012	Taux de deserrement des ménages	Taille des ménages en 2022
Point mort	23 668	0,00%	23 668	2,54	-0,70%	2,37
Fil de l'eau des indicateurs démographiques 2007-2012	23 668	1,99%	28 825	2,54	-0,93%	2,31
Fil de l'eau des indicateurs démographiques 1999-2007	23 668	3,74%	34 181	2,54	-0,19%	2,49
Objectif retenu pour le PLH	23 668	2,00%	28 851	2,54	-0,70%	2,37

- **Un objectif plus contenu que les ambitions du SCOT mais à remettre en perspective avec la production récente**

Le SCOT prévoit sur le bassin de vie de Fronton la production de 6 750 logements à horizon 2030, soit environ 355 logements par an (« l'année 0 » du SCOT étant 2011). La production récente de logements apparaît clairement inférieure puisque 890 logements ont été commencés entre 2011 et 2015 à l'échelle de la CCF, soit environ 178 par an. Comme l'a souligné le diagnostic du PLH et les échanges avec les acteurs locaux, le contexte des dernières années a été nettement moins favorable que les ambitions à l'échelle du SCOT, dans un contexte de crise nationale qui n'a pas épargné le territoire.

En retenant l'objectif de produire 320 logements par an, la CCF fait donc le choix d'afficher une ambition supérieure à la production récente, s'appuyant sur les signes d'une reprise localement, tout en restant dans une dynamique plus contenue que l'ambition initiale du SCOT.



2. LES OBJECTIFS DECLINEES EN PRODUITS-LOGEMENTS

A. Les différents types de produits-logements à considérer

La seconde partie de l'évaluation consiste à définir, selon la nature des besoins, le type de produits à développer selon les grandes familles suivantes :

- les **logements locatifs aidés très sociaux**, de type PLAi, destinés aux ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds HLM. Pour mémoire, 20% des ménages de la CCF disposent d'un tel niveau de revenus ;
- les **logements locatifs sociaux standards**, de type PLUS. Sur le territoire, 49% des ménages disposent d'un tel niveau de revenus ;
- les **logements locatifs sociaux intermédiaires**, qui sont des produits aidés, mais destinés à des ménages aux revenus supérieurs au plafond HLM. Dans la gamme des logements sociaux, ils correspondent au PLS ;

Les grands segments de l'offre nouvelle mobilisable		Intitulé des produits	Plafonds de ressources ménage de 3 personnes au 01/01/2015	Prix règlementaire maximum du m ² de loyer ou de prix vente selon le zonage
Logement social	Locatif très social	PLA d'insertion	< 19 378 €	4,56€/m ²
	Locatif social standard	PLUS	< 32 297€	5,14 €/m ²
	Locatif intermédiaire	PLS (intermédiaire)	< 41 986 €	8,66€ en B1 8,31€ en B2 7,71€ en C/m ²
Accession maîtrisée	Accession sociale	PSLA Accession sociale réglementée	< 36 699€	Prix de vente maximum ≤ 2 741€/m ² en zone B1 ≤ 2 392 €/m ² en zone B2 ≤ 2 093€/m ² en zone C
	Accession abordable	Prêt à Taux Zéro (PTZ+)	< 51 000 € en B1 < 45 900 € en B2 < 40 800 € en C	230 000€ en B1 187 000€ en B2 170 000 € en C (plafonds maximum pris en compte pour le calcul du PTZ)
Libre	Marché libre	Accession sans aide particulière, investissement locatif	Pas de plafonds de ressources ni de loyer ou prix de vente	

- l'**accession sociale**, avec des produits à développer et à créer, constituant une des réponses que les ménages devraient pouvoir trouver dans des opérations d'aménagement d'ensemble, via du PSLA (prêt social location-accession, proposé par les bailleurs sociaux) ;
- L'**accession à prix maîtrisés**, qui correspond à un besoin important des ménages en évolution de cursus résidentiel, besoin à prendre en compte sur un territoire sous pression, fortement valorisé, où les coûts du foncier limitent de plus en plus les possibilités d'accession. Ce sont en fait des produits qui doivent correspondre aux profils de ménages éligibles au Prêt à Taux Zéro (PTZ) ;
- Le champ du **marché libre**, est large puisqu'il recouvre tant les produits d'accession privée libre individuelle (lotissement, détachements parcellaires...) que le collectif en accession (ce dernier étant peu développé localement), ou encore le locatif libre, avec entre autres, les investissements locatifs défiscalisés (sur les communes éligibles au Pinel). A noter que l'accession à prix maîtrisés s'appuie souvent pour partie sur le marché libre.

- **Une production qui doit permettre de répondre à l'enjeu de diversification de l'offre en logements**

Le diagnostic du PLH a mis en avant la nécessité de mieux répondre aux besoins locaux et aux évolutions de la structure des ménages, qui change rapidement sur ce territoire. Les produits développés localement doivent ainsi permettre :

- D'assurer une offre en logements adaptés aux besoins des ménages résidents et/ou actifs du territoire ;
- De poursuivre le développement de l'offre locative sociale ;
- De répondre à la demande des primo-accédants ;
- De travailler des réponses ciblées destinées à certains publics : personnes âgées, ou en perte d'autonomie, jeunes, gens du voyage,

Les objectifs qualitatifs du SCOT vont d'ailleurs en ce sens, en particulier sur le locatif social. Le PADD souligne ainsi les objectifs suivants :

OBJECTIFS DU SCOT NORD TOULOUSAIN

- Tendre vers une part de 40 % de la production totale de logements qui soit à destination locative,
- Développer significativement l'offre locative sociale et très sociale par bassin de vie par la réalisation de l'ordre de 15 à 20 % de la production de logements en financement aidé et réglementé (en particulier en PLUS et PLA-I),
- Proposer des objectifs différents selon les territoires, en fonction des besoins et déficits mais également selon le niveau d'équipement, de services ou l'accessibilité.

OBJECTIFS DU SCOT NORD TOULOUSAIN

Faciliter la réalisation d'opérations permettant aux primo-accédants et aux ménages à faibles revenus d'acquérir un logement sur le territoire, notamment sur les pôles et à proximité des sites d'emplois.

En matière de locatif privé, au regard du contexte de marché local et des dispositifs actuels en faveur de l'investissement locatif, définir un objectif de production chiffré apparaît difficile. En effet, seules les communes de Saint-Sauveur et Cépet sont éligibles au dispositif Pinel tandis que les pôles principaux de Castelnau d'Estrétefonds, Fronton et de Bouloc ne le sont pas. Or, le développement de l'offre locative en neuf s'appuie aujourd'hui prioritairement sur ces produits issus de la défiscalisation, sur lesquels le territoire ne peut pas compter. Toutefois, l'offre locative privée est déjà bien présente sur le Frontonnais, en particulier à Castelnau d'Estrétefonds, qui a vu son offre croître rapidement au milieu des années 2000 du fait d'ailleurs de son éligibilité aux dispositifs d'investissement locatif existants antérieurement.

• **Réflexions à partir de la nature des besoins**

L'évaluation quantitative qui a précédé est fondée sur quatre types de besoins :

- les besoins de desserrement des ménages, basés sur l'évolution de la structure des ménages : ils représentent 21% de la production dans l'hypothèse choisie,
- les besoins en renouvellement du parc ancien ou changeant d'usage : 3% de la production pour l'hypothèse choisie
- les besoins liés à la croissance démographique (hors desserrement) : 69% de la production,
- et les besoins liés à la fluidité en représentant 7%.

Pour chaque type de besoin, les produits-logements à mobiliser sont différents. Une ventilation par grandes catégories de produits qui répondent potentiellement plus ou moins à la nature de ces besoins peut ainsi être faite : locatif social standard, locatif très social, locatif social intermédiaire, accession maîtrisée (compatible avec le PTZ+ ou en PSLA), marché libre (locatif et accession). Cela ne présume pas ni de la forme urbaine que cette production peut prendre ni de sa répartition spatiale.

L'appréciation de la part de chaque produit suivant le type de besoins est le résultat d'une méthode empirique, qui considère néanmoins les caractéristiques du territoire dans ses composantes, ses capacités de faire, la stratégie des acteurs de l'habitat et plus largement de l'aménagement du territoire.

Avec un objectif de **320 logements par an**, une part importante de la construction neuve va permettre de satisfaire les besoins générés par la croissance démographique. Si le marché libre et les produits en accession maîtrisée constitueront l'essentiel de la production, l'offre locative sociale nouvelle doit aussi permettre d'en satisfaire une partie. Les besoins générés par le desserrement trouveront des réponses variées, mais le locatif social surtout permettra de fluidifier les parcours des jeunes en début de parcours résidentiels et des ménages monoparentaux.

	Desserrement : décohabitation des jeunes, séparations, vieillessement... <i>21% des objectifs</i>	Renouvellement : changement d'usage, opération d'urbanisme <i>3% des objectifs</i>	Croissance démographique : <i>69% des objectifs</i>	Amélioration de la fluidité <i>7% des objectifs</i>
Locatif très social PLAi	+	+		
Locatif social PLUS	++	+	+	
Locatif intermédiaire PLS	+		+	
Accession maîtrisée	+	+	+++	
Marché libre	+	+	+++	+

B. Déclinaison par produit de l'objectif de production en logements

- ***Un premier impératif : continuer le développement de l'offre locative sociale***

Au regard de l'évolution du profil des ménages du territoire et de la faiblesse de l'offre actuelle (5% des résidences principales relèvent du locatif social), le développement de l'offre locative sociale est primordial pour répondre à la demande des ménages du territoire mais aussi pour faciliter les parcours résidentiels.

L'objectif est ainsi de produire 20% de l'offre en logements en locatif social, soit 384 logements locatifs sociaux en six ans et environ 64 par an. A horizon 2022, cela doit permettre de faire progresser la part du locatif social à près de 8% des résidences principales. La production doit être centrée sur le PLUS et le PLAI, afin de répondre au mieux au profil de la demande. Ainsi, plus du tiers des logements sociaux financés devront l'être en PLAI, soit 120 logements en six ans, et 62,5% de la production devra correspondre à du PLUS. L'objectif en PLS est très mesuré (24 logements), et devra être mobilisé seulement ponctuellement.

- ***Un second impératif : la production d'une accession à prix maîtrisés***

Il s'agit d'aider les ménages primo-accédants à accéder à la propriété en mobilisant les différentes formes d'accession sociale (PSLA) et à prix intermédiaires (PTZ). C'est aussi la mobilisation d'autres formules, en travaillant les montages opérationnels et le rapport qualité-prix, qui supposent une intervention en amont sur les opportunités foncières, la taille des parcelles, les types d'aménagement proposés...

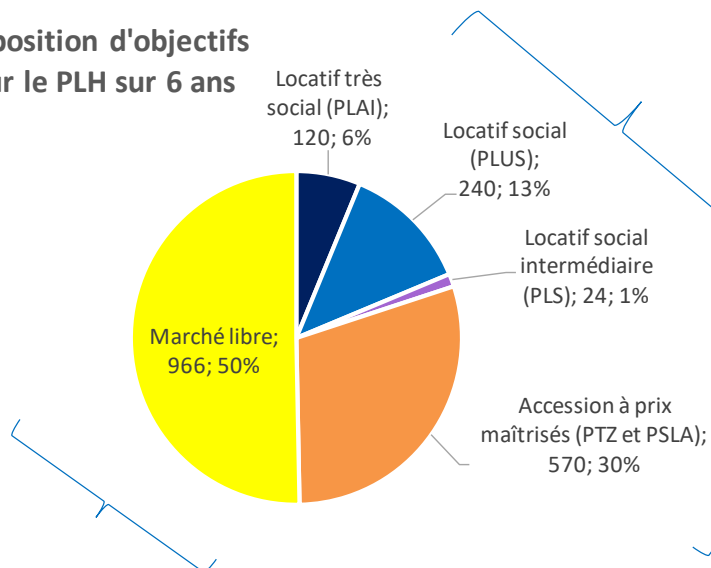
Les ateliers organisés lors de la définition des orientations du PLH ont montré l'intérêt de l'accession sociale dans les pôles (PSLA). Néanmoins, la capacité des ménages à pouvoir mobiliser un PTZ constitue le principal levier pour permettre aux primo-accédants de concrétiser leur projet. Au global, l'objectif est de produire 95 logements par an, soit 570 en six ans, à destination des ménages primo-accédants. Cela impliquera néanmoins de travailler davantage en amont les projets d'aménagement, publics comme privés, suivant les préconisations du programme des actions du PLH.

- ***Et un marché privé toujours très dynamique dans un contexte de marché qui reste porteur***

Le marché libre, porté surtout par les propriétaires occupants, devrait perdurer, et représenter au moins la moitié des logements produits. Le contexte de marché est favorable pour ce territoire attractif et sous tension du fait des aspirations résidentielles des ménages de la métropole toulousaine mais aussi des actifs du territoire. Si l'essentiel de la production privée permettra le développement de la propriété, une partie pourra aussi correspondre à du locatif privé.

- **Les objectifs quantitatifs définis à l'échelle de la Communauté de Communes du Frontonnais**

**Proposition d'objectifs
pour le PLH sur 6 ans**



20% de logements locatifs sociaux

Une production centrée sur le PLUS et le PLAI

Objectif : faire passer la part du locatif social de 5% à près de 8% des résidences principales

Un renforcement de l'accèsion maîtrisée

nécessitant de travailler davantage les opérations produites

Un marché libre toujours très présent, expression d'un marché dont la dynamique perdurera

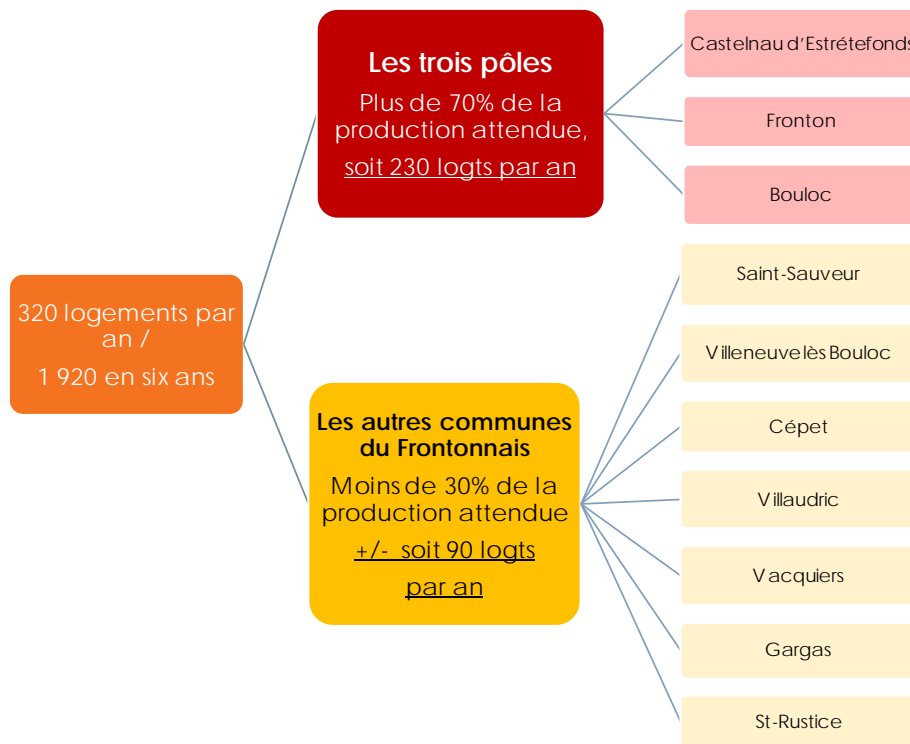
	Sur 6 ans	Nombre de logements par an (arrondis)
Locatif très social (PLAI)	120	20
Locatif social (PLUS)	240	40
Locatif intermédiaire (PLS)	24	4
Accession à prix maîtrisés (PTZ et PSLA)	570	95
Marché libre	966	161
Total	1920	320

3. LA TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS EN LOGEMENTS DU PLH

A. Les principes retenus pour la territorialisation des objectifs

- Une priorisation des développements

Le PLH doit définir des objectifs de production en logements par commune, et le cas échéant, par secteur géographique. Les objectifs sont déclinés au global de la construction et en locatif social. Pour la CC du Frontonnais, la territorialisation, c'est-à-dire la répartition des objectifs de production par territoire, est effectuée par profil de communes puis par commune. Le principe retenu est celui d'amplifier le développement de l'habitat dans les communes structurées et équipées pour accueillir de nouveaux habitants, tout en s'inscrivant dans les projets des communes.



Il s'agit aussi de mettre en cohérence le volume de construction à assumer avec les orientations du SCOT, notamment en matière de priorisation des développements dans les pôles. A ce titre, la prescription n°14 du SCOT prévoit de porter l'effort de production à hauteur de 70% sur les polarités. A l'échelle du bassin de vie de Fronton, une répartition indicative est proposée, plaçant le curseur à hauteur de 73% de la production sur les trois polarités : Castelnaud d'Estrétefonds, Fronton et Bouloc.

- **Un effort de diversification de l'offre en particulier sur les polarités**

En matière de locatif social, la prescription n°106 du SCOT prévoit également une modulation de la production locative en particulier sociale en fonction du profil des communes (cf. ci-contre). C'est sur cette base que le PLH a décliné les objectifs de production en locatif social, en tenant compte également des projets des communes à moyen terme. Ainsi, sur les trois polarités, l'ambition est de produire en moyenne 21% de locatif social. Sur les sept autres communes, l'objectif est de produire en moyenne 18% de l'offre en locatif social.

Le détail des objectifs territorialisés à la commune fait apparaître des

écarts importants entre les objectifs des communes. Ces objectifs ont été calibré au plus près des perspectives de projet des communes, et, si la part totale de la production peut apparaître parfois élevée au regard de l'objectif moyen, cela correspond bien souvent à seulement un projet de locatif social.

En locatif privé, comme indiqué précédemment, aucun objectif précis n'a été fixé, compte-tenu des conditions actuelles de développement de l'offre. Une partie de la production privée devra néanmoins permettre d'alimenter l'offre locative, en particulier sur les polarités et les communes éligibles à l'investissement locatif.

En accession à prix maîtrisés, si en volume, l'objectif est plus important sur les trois polarités (60%), en proportion, l'ambition est plus importante sur les sept autres communes : celles-ci devront en effet pouvoir proposer une offre compatible avec le prêt à taux zéro pour les ménages primo-accédants, en travaillant sur la programmation des opérations de logements. En revanche, la réalisation de produit en PSLA « clés en mains » devraient se faire prioritairement sur les trois polarités.

P106 Le SCoT souhaite, sous réserve que les dispositifs et les financements d'aide à la pierre le permettent, que la production de logements soit variée et puisse répondre à la diversité des besoins, notamment au travers des objectifs suivants :

- Sur les pôles du SCoT : tendre vers 40 % de la production de logements à destination d'occupation locative, dont environ la moitié constituée de logements locatifs sociaux (soit 20 % de la production totale à usage locatif social). Les principaux pôles (pôles d'équilibres et centralité sectorielle) peuvent opportunément se fixer des objectifs encore plus ambitieux en matière de pro-

duction de logement social, notamment en accompagnement d'un développement économique significatif.

- Dans les autres communes, en particulier les plus importantes, les mieux équipées et desservies en transport en commun : Envisager que 25 % de la production de logements soit constituée de logements locatifs, dont environ 40 % de logements locatifs sociaux (soit 10 % de la production totale à usage locatif social).

Cela signifie que près de 300 à 360 logements locatifs, dont environ 140 à 180 logements sociaux, sont produits en moyenne chaque année sur l'ensemble du SCoT.

Au total, sur toute la durée du SCoT, la production se décline comme suit dans chacun des bassins de vie :

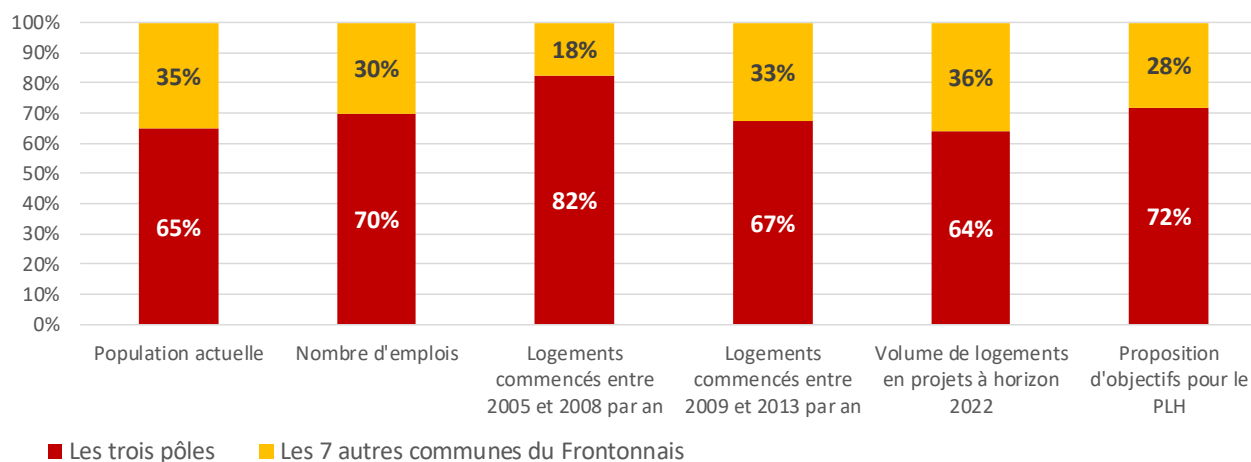
Les objectifs du PLH par profil de communes

	Objectif total de construction de logements	Objectifs PLH en locatif social	Objectifs PLH en Accession maîtrisée	Objectifs PLH en libre (par différence)
	1 920	384	570	966
<i>Total CCF</i>	<i>Par an</i>	<i>20%</i>	<i>30%</i>	<i>50%</i>
Les trois polarités	72%	75%	60%	53%
	soit sur 6 ans environ	soit sur 6 ans environ	soit sur 6 ans environ	soit sur 6 ans environ
	1380	288	342	750
	soit par an 230	soit par an 48	soit par an 57	soit par an 125
	100%	21%	25%	54%
Les sept autres communes	28%	25%	40%	26%
	soit sur 6 ans environ	soit sur 6 ans environ	soit sur 6 ans environ	soit sur 6 ans environ
	540	96	228	216
	soit par an 90	soit par an 16	soit par an 38	soit par an 36
	100%	18%	42%	40%

Part de l'objectif par profil de communes sur l'objectif total de l'EPCI
Exemple : 75% de la production locative sociale de la CCF centrée sur les 3 polarités

Part de l'objectif par produit
Exemple : objectif de 18% de production locative sociale en moyenne sur les sept autres communes

Clés de répartition pour la production en logements



B. Les orientations qualitatives par profil de communes

- ***Sur les trois polarités***

- Veiller à proposer une offre nouvelle plus dense, pour conserver la ressource foncière tout en offrant aux ménages du territoire des produits abordables ;
- Renforcer l'offre locative sociale, pour répondre à la pression de la demande et anticiper sur une perspective de moyen terme sur l'application éventuelle de l'article 55 de loi SRU ;
- Diversifier les produits pour répondre aux évolutions du profil des habitants (Jeunes, âgés, familles monoparentales) ;
- Travailler les produits en accession (PSLA, produits compatibles PTZ+), pour permettre aux ménages du territoire de devenir propriétaires et maintenir l'attractivité du territoire tout en maîtrisant le renchérissement du foncier.

- ***Sur les sept autres communes***

- Veiller à maîtriser la production nouvelle et à limiter l'étalement urbain ;
- Assurer la cohérence entre les développements de l'habitat et l'offre de services ;
- Apporter des réponses ciblées aux besoins exprimés sur ces communes ;
- Assurer la pérennité d'une accession abordable en travaillant davantage les produits ;
- Développer une offre en logements plus diversifiée, en locatif notamment social.

C. Les objectifs de production en logements par commune

- Pour les trois polarités

	Les éléments clés du diagnostic				Perspectives indicatives connues à horizon 2022 – hors projets à échéance inconnue	
	Pop. en 2013	Logements commencés entre 2005 et 2008 par an	Logements commencés entre 2009 et 2013 par an	Nb de logts loc. sociaux existants	Volume de logements en projet	dont locatif social
Castelnau d'E.	5 912	173	40	143	436	88
Fronton	5 736	75	36	110	295	107 (dont 47 financés en 2014 sur <i>Raisin Noir</i>)
Bouloc	4 323	28	42	161	134	79
Pôles	15 971	276	118	414	522	130 dont 47 déjà financés

	Les objectifs communaux				
	<i>Au global en six ans</i>	<i>Soit par an</i>	<i>En locatif social en six ans</i>	<i>Soit par an</i>	<i>Part du LLS</i>
Castelnau d'E.	600	100	120	20	20%
Fronton	480	80	96	16	20%
Bouloc	300	50	72	12	24%
Pôles	1 380	230	288	48	21%

• Pour les sept autres communes

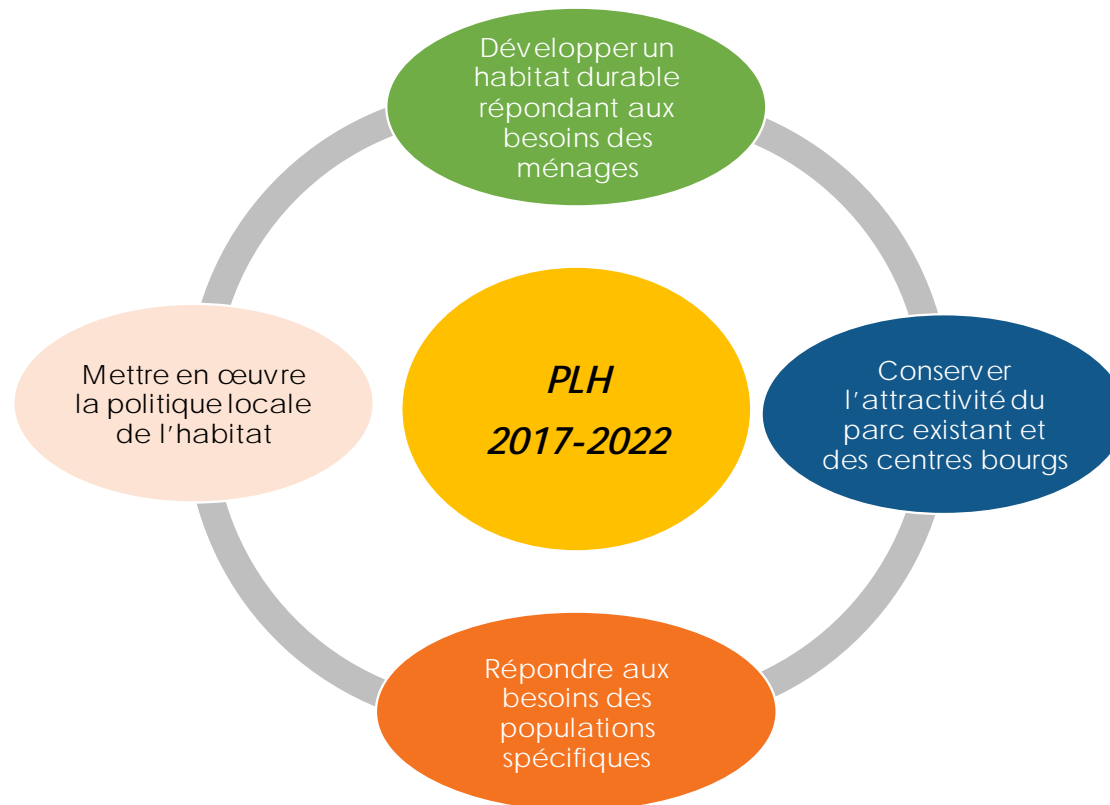
	Les éléments clés du diagnostic				Perspectives indicatives connues à horizon 2022 – hors projets à échéance inconnue	
	Pop. en 2013	Logements commencés entre 2005 et 2008 par an	Logements commencés entre 2009 et 2013 par an	Nb de logts loc. sociaux existants	Volume de logements en projet	<i>dont locatif social</i>
Saint-Sauveur	1789	8	4	0	159	45 financés en 2014 + 32 en projet
Villeneuve-lès-B.	1 264	15	21	19	30	2
Cépet	1 679	13	11	25	47	25
Villaudric	1 434	6	13	36	29	10 financés en 2014
Vacquiers	1 339	10	3	0	6	0
Gargas	676	5	3	0	0	0
Saint-Rustice	457	2	2	0	22	7
Total	8 638	59	57	80	293	107 dont 55 déjà financés

	Les objectifs communaux				
	<i>Au global en six ans</i>	<i>Soit par an</i>	<i>En locatif social en six ans</i>	<i>Soit par an</i>	<i>Part du LLS</i>
Saint-Sauveur	210	35	40	7	19%
Villeneuve-lès-B.	90	15	10	2	11%
Cépet	72	12	20	3	28%
Villaudric	72	12	10	2	14%
Vacquiers	48	8	4	Moins de 1	8%
Gargas	18	3	0	0	0%
Saint-Rustice	30	5	7	1	23%
Total	540	90	91 + 5 non territorialisés	16	18%

NB : les objectifs de production en locatif social laissent une marge de 5 logements sociaux, non territorialisés à la commune, mais qui pourront se faire sur ces communes, au regard des règles actuelles des PLU et notamment des secteurs de mixité sociale.

4. LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES POUR LA POLITIQUE DE L'HABITAT COMMUNAUTAIRE

Le premier PLH de la Communauté de Communes du Frontonnais s'articule autour de quatre orientations stratégiques présentées ci-dessous. Ces orientations structurent le programme des actions à mettre en œuvre pour les six prochaines années, constituant ainsi les priorités d'interventions en matière d'habitat pour la Communauté de Communes, les communes et l'ensemble de leurs partenaires.



A. Développer un habitat durable, répondant aux besoins des ménages

Le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé en 2012, a permis de poser les bases d'une stratégie de développement du territoire à l'échelle du Nord Toulousain. En matière d'habitat, il a défini plusieurs orientations :

- Développer un habitat satisfaisant à tous les besoins ;
- Favoriser une urbanisation économe en espace et resserrée autour des zones urbaines ;
- Produire, aménager ou requalifier des espaces urbains maîtrisés, de qualité et durables ;
- Développer l'offre en équipements et services pour accompagner la croissance et limiter les déplacements.

Il encourage par ailleurs les EPCI à s'engager dans l'élaboration et la mise en œuvre de programmes locaux de l'habitat, pour promouvoir la mise en place d'outils de programmation en matière d'habitat et mettre en place des outils de suivi de l'habitat et d'anticipation des besoins (objectifs détaillés dans le DOO du SCOT).

En se dotant d'objectifs de production en logements plus restreints que ceux attendus à l'échelle du SCOT, la CCF a fait le choix de décliner des objectifs au plus près des besoins du territoire, en lien notamment avec les capacités opérationnelles des communes mais aussi en lien avec ses équipements. L'objectif retenu par la Communauté de Communes, construire 320 logements par an, n'en reste pas moins supérieur à la production récente. L'effort de territorialisation des objectifs de production, priorisant le développement sur les trois polarités, s'il constitue un impératif du SCOT, est ambitieux compte-tenu des fortes capacités en densification issues de la loi ALUR. Celles-ci ont tendance à faciliter un développement de l'habitat moins maîtrisé, complexifiant d'autant plus l'encadrement de la production en logements et l'exercice de mixité sociale.

Les objectifs qualitatifs du PLH (produire 20% de locatif social et 30% d'accession à prix maîtrisés) nécessitent un effort important de suivi de la programmation en logements et de mobilisation partenariale. Il suppose aussi de revoir les modes de production de l'offre en logements, qui se sont appuyés uniquement sur les outils du PLU, en particulier les secteurs de mixité sociale, jusqu'alors. Le mode d'engagement des projets, y compris privés, doit être travaillé, afin de construire un cadre partenarial de discussion avec les opérateurs et de lever les difficultés pour produire une offre de logements adaptée aux besoins locaux. C'est un investissement notamment au plan partenarial : cette ambition ne pourra être atteinte sans un travail entre les communes et les opérateurs (privés comme publics). La Communauté et les communes doivent veiller à ce que le territoire offre des produits compatibles avec les ressources des ménages. C'est évidemment aussi un enjeu pour les opérateurs : les bailleurs sociaux d'une part, qui doivent pouvoir répondre à la demande pour un logement locatif social, et les opérateurs privés d'autre part, qui doivent pouvoir proposer un produit qui trouvera preneur.

Le Grenelle de l'Environnement et la mise en œuvre de la réglementation thermique actuelle ont impliqué une évolution forte des modes de développement urbain et des pratiques constructives, impliquant un travail renforcé sur les orientations des constructions et la conception des bâtiments. Les documents d'urbanisme doivent pouvoir accompagner ces évolutions par un règlement « de projet ». Le PLH doit pouvoir aussi être l'occasion de sensibiliser les habitants aux dispositifs dédiés d'information en matière de construction, au plan énergétique comme architectural. Au-delà des nouvelles normes à appliquer, la maîtrise de l'étalement urbain semble toujours un préalable important au développement de l'habitat, les potentiels en densification et en renouvellement doivent être privilégiés, même s'ils demandent souvent « plus de travail », mais aussi plus d'ingénierie pour les communes comme pour les opérateurs.

Fort de ces objectifs, le développement d'un habitat durable, et pour tous, doit s'articuler autour de quatre actions :

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

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

Le diagnostic a mis en avant le bon état du parc de logements au global, avec des situations d'inconfort limitées et une vacance faible. Fort de ces constats, la mise en place d'un dispositif dédié d'intervention en faveur de l'amélioration du parc privé, de type Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) n'est pas apparue nécessaire. Toutefois, la question de l'amélioration des logements au plan énergétique constitue un sujet de préoccupation pour les ménages, dans un contexte de hausse du coût des énergies. Dès lors, il convient de s'assurer d'un relai local efficace afin de conseiller et d'orienter les ménages dans leurs démarches d'amélioration (au plan énergétique mais aussi en matière d'adaptation à la perte d'autonomie) et dans les aides techniques et financières qu'ils peuvent mobiliser. Il convient également de s'assurer de la qualité du parc locatif privé, d'autant que les loyers y sont élevés et, cumulés aux charges, peuvent fragiliser la situation des ménages occupants. Concernant les logements en copropriété, là encore, les besoins d'intervention apparaissent limités au regard de l'offre en logements du territoire, marqué par l'individuel. Toutefois, une information des copropriétaires peut a minima être mise en place, en particuliers dans les quelques copropriétés potentiellement fragiles identifiées par l'ANAH. L'amélioration du parc existant ne concerne pas uniquement le parc privé mais le parc social très récent n'amène pas à la mise en place d'une action spécifique à l'heure actuelle.

En parallèle de l'amélioration du parc de logements existant, c'est plus largement la question de l'attractivité des centres-bourgs et des centres-villes qui est posée sur le territoire. Le développement rapide du territoire a conduit à d'importants développements de l'habitat mais aussi des équipements et des commerces, en extension. Ces développements ont eu tendance à fragiliser les centralités. Sans constituer aujourd'hui un « point de non-retour », cela doit constituer un sujet de vigilance dans la mise en œuvre des politiques de développement localement.

Deux actions doivent permettre de structurer l'intervention communautaire en faveur du parc existant :

- Sensibiliser et accompagner les ménages dans l'amélioration de leur logement (action 5)
- Assurer l'attractivité résidentielle des centres villes et centres-bourgs du Frontonnais (action 6)

C. Répondre aux besoins des différents publics

La Communauté de Communes est rarement le chef de file concernant les réponses aux différents publics dits « spécifiques » (jeunes, personnes âgées, personnes handicapées, personnes en situation de précarité, ...) et les réponses dédiées se concentrent davantage sur l'agglomération toulousaine. Pour autant, le PLH doit afficher des ambitions localement au regard des différents besoins identifiés dans le diagnostic et du niveau de réponses actuelles proposées. Le PLH est aussi l'occasion d'inscrire la CCF dans les partenariats, notamment à l'échelle départementale.

Malgré une population encore jeune, le vieillissement de la population est amené à se renforcer dans les années à venir. Le maintien à domicile des personnes âgées, en perte d'autonomie, ou en situation de handicap, est un enjeu important pour les pouvoirs publics. Or, le manque d'adaptation des logements au vieillissement et au handicap physique est l'un des premiers obstacles au maintien à domicile. L'adaptation du logement à la perte d'autonomie est une nécessité dans le parc public comme privé, ancien comme neuf. Le renforcement de la connaissance des dispositifs par la population est un des leviers sur lequel la CCF peut directement intervenir en participant à l'information, la communication et au partenariat sur ce sujet, notamment en lien avec le PIG départemental.

Parallèlement, il faut envisager de produire au sein de la construction nouvelle une part de logements déjà adaptés. Si la loi sur le handicap prévoit un certain nombre de normes, des aménagements supplémentaires peuvent être prévus dans les logements et le développement d'une offre adaptée dédiée, à mi-chemin entre le logement classique et l'hébergement, peut être travaillé, afin de permettre le parcours résidentiel des personnes âgées, en cohérence avec leurs ressources.

A l'échelle de la CCF, les besoins des jeunes en début de parcours résidentiels apparaissent contenus mais ils sont néanmoins réels : jeunes actifs des entreprises du territoire, stagiaires, apprentis, peuvent rencontrer des difficultés pour trouver une réponse en logement compatible avec leur niveau de ressources et avec leurs attentes, en l'absence de logements locatifs petits et abordables. Si les jeunes se tournent essentiellement vers l'agglomération toulousaine pour trouver une offre dédiée, le développement de logements de petites tailles, notamment au sein du parc social, doit permettre de fournir une offre locale appropriée à leurs besoins. Parallèlement, les jeunes décohabitants peuvent rechercher un accompagnement pour accéder au logement. Sur le territoire, la Mission Locale assure une permanence permettant à certains jeunes d'être conseillés dans leurs démarches, notamment d'accès au logement.

En matière de réponses aux personnes en situation de précarité, la CCF n'est pas le chef de file. Néanmoins, en se dotant de logements d'urgence, elle fait preuve de volontarisme dans la prise en charge des situations. La mise en place d'une politique de l'habitat est l'occasion de s'inscrire dans les partenariats départementaux. En matière de logement, c'est avant tout par la production de logement social de type PLAI que la CCF doit pouvoir proposer des réponses. La fluidité des parcours résidentiels au sein du parc social existant doit aussi permettre de libérer l'offre existante, disposant de loyers accessibles. Une vigilance doit également être de mise au moment des attributions de logements sociaux pour ne pas pénaliser un peu plus des ménages en difficulté en les éloignant des services et emplois.

En matière d'accueil des gens du voyage, la CC du Frontonnais doit réaliser deux aires d'accueil, à Castelnau d'Estrétefonds et Fronton. Les réflexions, engagées, doivent pouvoir rapidement être concrétisées par la construction des deux aires.

Au regard de l'ensemble de ces problématiques, le PLH se structure autour de quatre actions :

- Faciliter l'accès au logement des jeunes (action 7) ;
- Diversifier les réponses en logements pour les personnes âgées et les personnes handicapées (action 8) ;
- Veiller aux réponses à destination des personnes en situation de précarité (action 9) ;
- Assurer l'accueil des gens du voyage (action 10).

D. Mettre en œuvre la politique de l'habitat

L'ensemble des données réunies dans le cadre du diagnostic constitue la base pour orienter la politique de l'habitat. Ces données doivent faire l'objet d'une réactualisation périodique, pour une meilleure lecture des résultats de la politique, en fonction des évolutions du contexte et du marché. C'est le rôle de l'observatoire de l'habitat. Le réseau des partenaires doit être sollicité pour la mise à jour de ces données. Au regard des moyens restreints de la CCF et des réflexions départementales en faveur d'un observatoire à l'échelle de la Haute-Garonne, l'observatoire de l'habitat devra pouvoir s'appuyer sur un outil départemental et sur le suivi mis en place dans le cadre du SCOT. La lecture à une échelle plus large des tendances socio-démographiques et des marchés du logement apparaît par ailleurs opportune afin de considérer le Frontonnais dans un espace plus large, en particulier dans ses relations avec la métropole toulousaine. Les échanges à partir de l'observation des dynamiques à l'œuvre doivent permettre à l'ensemble des partenaires de se construire une vision partagée de l'évolution du territoire. L'échange sur les projets et les moyens et procédures engagés et sur les difficultés rencontrées permet de garantir la dynamique de la politique locale.

L'ensemble des orientations du PLH le montre, la mise en œuvre de la politique de l'habitat et la réalisation effective de la programmation prévue soulèvent des problèmes annexes à la simple question du logement : questions d'urbanisme, d'aménagement, de formes urbaines, de publics-cibles, ... C'est une véritable démarche de projet qu'il sera nécessaire d'adopter, quelle que soit pratiquement la taille de l'opération en logements envisagée. Une telle démarche nécessite à la fois une bonne connaissance du contexte à l'échelle communautaire et de son évolution. Elle suppose une véritable concertation entre les acteurs du logement : élus, bailleurs, techniciens... Pour cela, il faut que des rencontres régulières soient organisées pour le suivi du PLH.

Un tel dispositif doit permettre :

- de suivre la stratégie fixée et de la recadrer régulièrement ;
- de faire partager l'avancement des programmes ;
- d'animer la politique de façon partenariale et d'initier des réflexions particulières qui pourraient apparaître au cours des 6 années que dure le PLH.

Enfin, dans le cadre de la mise en œuvre de la politique de l'habitat, et au regard des attentes formulées par la loi ALUR, la CCF devra également réfléchir, en lien avec les différents partenaires (bailleurs, Etat et réservataires notamment) aux possibilités d'amélioration de l'information à destination des demandeurs d'un logement social et à la mise en place d'un plan partenarial de gestion de la demande à l'échelle intercommunale (obligatoire pour les EPCI dotés d'un PLH). La gestion de la demande et la fluidité des attributions constitue une préoccupation collective dans la mesure où l'on s'apprête à renforcer l'offre locative sociale et où les communes du territoire sont variablement outillées pour assurer le suivi de la demande et des attributions.

Il faut également que les communes, qui demeurent maîtresses de leur développement, puissent être accompagnées et conseillées dans leurs choix, afin de garantir la cohérence de leurs actions et fournir une véritable valeur ajoutée en termes d'ingénierie. Pour mettre en œuvre le PLH, il faut pouvoir y consacrer du temps : pour recueillir et analyser les données, pour organiser les partenariats, pour piloter la mise en œuvre des actions identifiées,

Les actions à mettre en œuvre, pour garantir la mise en œuvre de l'ensemble du PLH sont :

- **Mettre en place un plan partenarial de gestion de la demande locative sociale et d'information des demandeurs (action 11) ;**
- **Se doter des moyens utiles pour atteindre les objectifs du PLH (action 12).**

LE PROGRAMME DES ACTIONS

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
	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

ORIENTATION : DEVELOPPER UN HABITAT DURABLE, REpondant AUX BESOINS DES MENAGES

1

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

Objectifs

- Tenir l'objectif de 320 logements par an ;
- Poursuivre la diversification de l'offre en logements dans la durée ;
- S'inscrire dans la territorialisation des objectifs et veiller à l'articulation des développements ;
- Anticiper sur les besoins foncières et les contraintes éventuelles.

Priorités territoriales et échéancier

	Niveau de priorité		
	1	2	3
Les trois polarités			
Les sept autres communes du Frontonnais			

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Préparation						
Mise en œuvre						

Moyens d'actions



Effectuer un travail ciblé sur les potentiels foncières dans les documents d'urbanisme afin d'encadrer le développement de l'offre logements, y compris d'initiative privée (OAP, règlement du PLU, secteurs de mixité sociale, ...)

Suivre et actualiser le tableau de bord des projets recensés à l'occasion du diagnostic du PLH pour assurer le suivi de la programmation en logements au regard des objectifs du PLH ;

Suivre la réalisation des opérations et les commercialisations et analyser les difficultés éventuelles pour capitaliser sur la conduite de projet (éléments fonctionnant ou non, outils mobilisés, ...)

Apporter une expertise auprès des communes sur les projets et les outils opérationnels permettant la réalisation des opérations en logements suivant les cibles de produits identifiés dans le PLH.

Etablir un programme d'action foncière (PAF) pour cibler les secteurs stratégiques (enveloppe urbaine existante, bâti existant, projets avec localités sociales, accession à prix maîtrisés, ...) de moyen à long termes nécessitant une intervention spécifique.

Le programme d'action foncière est un outil sans valeur juridique qui peut être mis en place par une collectivité afin d'étayer concrètement la politique foncière. Il peut être élaboré par la collectivité ou en appui sur un opérateur extérieur ou un EPF. Il s'articule en plusieurs étapes, dans une logique pré-opérationnelle, pour préparer les projets :

1. Déterminer le ou les sites potentiels de projets et parmi eux les sites stratégiques ;
2. Formuler les attentes quant à l'aménagement du site (trame viaire, formes urbaines, programmation prévue...)
3. Mesurer la dureté foncière, c'est-à-dire la difficulté à mobiliser le foncier nécessaire aux objectifs du PLH (au regard des outils de maîtrise foncière existants, des dispositions des documents d'urbanisme, des intérêts exprimés...)
4. Choisir une procédure d'aménagement adaptée.

Etudier dans ce cadre les possibilités de s'appuyer sur un opérateur dédié (EPF, structure du type de Garonne Développement, ...) via une convention ;

Suivre les évolutions des périmètres d'intervention d'un Etablissement Public Foncier (Régional) et être en capacité de le mobiliser sur une stratégie d'ensemble, en appui sur les objectifs du PLH.

Pilotes et partenaires

QUI

FAIT QUOI ?

CCF	<ul style="list-style-type: none"> ● Anime la politique : organise, hiérarchise et suit les interventions pour assurer la cohérence de l'ensemble des projets et la réalisation des objectifs du PLH territorialisés ; ● Suit le tableau de bord des projets et identifie avec les communes les obstacles potentiels ; ● Suit les évolutions des modes de production en logements, et notamment la part de la production en diffus/division parcellaire ; ● Doit être en capacité d'assister techniquement les communes, notamment les moins outillées, dans la conduite de leur projet ; ● Etudie les possibilités de mobilisation d'un opérateur foncier de type EPF.
Les Communes	<ul style="list-style-type: none"> ● Identifient précisément les secteurs à enjeux et leurs conditions de maîtrise foncière ; ● Choisissent les modes opératoires fonciers à mettre en œuvre ; ● Peuvent procéder à des acquisitions foncières ou déléguer cette acquisition ; ● Font remonter à la CCF les avancées des projets.
Un EPF	<ul style="list-style-type: none"> ● Peut procéder aux acquisitions foncières de nature à faciliter l'aménagement et le développement de l'offre en logements, selon les ambitions fixées par le PLH et son propre règlement d'intervention.
Les aménageurs et opérateurs du logement (publics et privés)	<ul style="list-style-type: none"> ● Accompagnent les communes dans leur projet et proposent des projets d'aménagement en cohérence avec les ambitions du SCoT, du PLH et des documents d'urbanisme ; ● Peuvent se porter acquéreurs des fonciers stratégiques et réaliser les opérations d'aménagement complexes.

Coûts et financement

Le coût pour la CCF est celui du temps passé à mettre en œuvre cette action.

Suivant les perspectives qui se dégagent concernant l'intervention d'un EPF, un coût d'adhésion pourra être possible. Elle pourra alors étudier avec l'EPF les possibilités d'un programme d'action foncière.

Indicateurs de suivi

Evolutions de prix du foncier a minima à l'occasion du bilan triennal, en appui si possible sur le futur observatoire départemental de l'habitat : nombre de transactions et prix moyens par produits, via Perval, et éventuellement le fichier « Données des Valeurs Foncière » (DVF) et via les annonces.

Actualisation du tableau de bord des projets et potentialités foncières ;

Suivi de la production en logements au travers des données sit@del2 (logements autorisés et logements commencés) et au travers des remontées des services instructeurs (normalement identiques)

Evaluation de la part de la production en diffus/division parcellaire

Suivi de la consommation annuelle du foncier (en appui sur le SCOT et les services instructeurs).

ORIENTATION : DEVELOPPER UN HABITAT DURABLE, REpondant AUX BESOINS DES MENAGES

2

Action : Favoriser un développement urbain, maîtrisé et durable

Objectifs

- Décliner les orientations du SCOT en matière de développement de l'habitat (densité, espaces verts et de cheminements doux dans les opérations d'aménagement, prise en compte des paysages, ...)
- Produire des formes de logements "plus denses" pour élargir la gamme des produits offerts et assurer les objectifs du SCOT en matière de densité
- Concevoir des opérations d'urbanisme de qualité respectant la morphologie des bourgs et l'intégration dans le paysage ;
- Favoriser les retours d'expériences et les échanges afin de capitaliser sur les différentes réflexions et projets nouveaux

Priorités territoriales et échéancier

	Niveau de priorité		
	1	2	3
Les trois polarités			
Les sept autres communes du Frontonnais			

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Préparation						
Mise en œuvre						

Moyens d'actions



Continuer la mise en cohérence les documents d'urbanisme avec les prescriptions et recommandations du SCOT, en particulier en termes de densité (cf. tableau page suite)

Mobiliser les outils du PLU et effectuer un travail ciblé sur les potentiels fonciers, en mobilisant les différents outils

Prendre appui sur les fiches outil du SCOT relatives à « *L'urbanisation économe en espace et resserrée autour des zones urbaines* » (www.scot-nt.fr/)

Fiche 1 : Intensifier l'urbanisation dans les espaces déjà bâtis

Fiche 2 : Organiser les extensions urbaines

Fiche 3 : Encadrer la construction en diffus

Apporter une expertise complémentaire auprès des communes sur les projets et les outils opérationnels permettant la réalisation des opérations en appui sur l'expertise du CAUE

Favoriser les retours d'expériences et la capitalisation sur les projets engagés localement, à la manière des ateliers organisés lors de l'élaboration du PLH et au travers de visites de réalisations d'opérations urbaines sur le territoire et sur d'autres territoires

Accompagner les particuliers dans leur projet d'habitat en encourageant la mobilisation d'un architecte-conseil du CAUE et en communiquant auprès des ménages

Engager une réflexion à l'échelle intercommunale pour l'élaboration d'un PLUi

Pilotes et partenaires

QUI	FAIT QUOI ?
CCF	<ul style="list-style-type: none"> ● S'assure de la compatibilité des PLU avec le SCOT et le PLH ; ● Est Personne Publique Associée lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme communaux ; ● Accompagne les communes pour la modification du PLU afin de permettre la réalisation des objectifs du PLH ; ● Accompagne et conseille les communes dans leurs projets en logements pour faciliter l'application des objectifs du PLH ; ● Valorise les démarches exemplaires ; ● Anime des échanges avec communes et professionnels sur le développement d'un habitat durable ; ● Accompagne les communes dans leurs négociations avec les opérateurs ; ● Engage la réflexion pour l'élaboration d'un PLUi au terme des révisions des documents d'urbanisme communaux.
Les Communes	<ul style="list-style-type: none"> ● Révisent leurs documents d'urbanisme pour assurer la compatibilité avec le PLH (en précisant au maximum les intentions en faveur de la diversité de l'habitat et du développement du logement social) et avec le SCOT (en matière de densité notamment) ● Identifient et définissent au cas par cas des OAP et des servitudes de mixité sociale sur les secteurs urbains appropriés ● Utilisent au mieux les possibilités offertes par le PLU ● Négocient avec les opérateurs privés et sociaux pour le respect des principes de développement durable dans les opérations
Le Syndicat Mixte du SCOT Nord Toulousain	<ul style="list-style-type: none"> ● Veille et accompagne les EPCI et les communes dans la déclinaison des objectifs fixés par le SCOT ; ● Est Personne Publique Associée lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme communaux.
Les opérateurs privés et publics	<ul style="list-style-type: none"> ● Contribuent au développement des opérations d'habitat durables au travers de leurs opérations ; ● S'inscrivent dans un cadre partenarial afin d'assurer et de tenir compte des objectifs du PLH.
Le CAUE	<ul style="list-style-type: none"> ● Accompagne les collectivités et conseille les particuliers pour un développement durable de l'habitat.

Coûts et financement

Mobilisation des moyens humains et techniques de la CCF, du SCOT et du CAUE.

Indicateurs de suivi

Suivi du tableau de bord des projets ;

Suivi de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes ;

Suivi de la consommation foncière, en appui sur le SCOT ;

Suivi de la mobilisation des permanences du CAUE.

ORIENTATION : DEVELOPPER UN HABITAT DURABLE, REpondant AUX BESOINS DES MENAGES

3

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

Objectifs

- Tenir les objectifs quantitatifs (PLAI/PLUS/PLS) et qualitatifs (offre diversifiée, développement de l'offre en T2/T3) de production en logements définis dans le PLH
- Veiller à produire une offre cohérente au regard du profil des demandeurs
- Assurer un suivi de la production locative sociale avec l'ensemble des parties prenantes
- Encadrer la production en VEFA dans la continuité des préconisations du « VADEMECUM VEFA » de l'Association Régionale HLM Midi Pyrénées (AR HLM MP), dont les points principaux sont :

« - S'assurer que la production de logements sociaux ne dépend pas que des règles de mixité des PLU et PLH

- Définir des règles de mixité compatibles avec les contraintes de gestion des opérations locatives sociales
Privilégier la maîtrise d'ouvrage directe, plutôt que le recours à la VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement)

- Associer les organismes en amont de la conception des opérations [...]

Les spécificités du logement social (typologie et surface des logements, exigences techniques et environnementales, prestations, qualité d'usage...) doivent être intégrées dès la phase de conception du programme par les promoteurs privés. Dans cette optique, la définition de critères techniques "minimaux" partagés par les bailleurs sociaux et les collectivités locales doit être encouragée. Les critères ainsi arrêtés doivent être communiqués aux opérateurs privés afin d'être systématiquement intégrés en phase de conception des projets. »

Priorités territoriales et échéancier

	Niveau de priorité		
	1	2	3
Les trois polarités			
Les sept autres communes du Frontonnais			

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Préparation						
Mise en œuvre						

Moyens d'actions



Mener à bien les opérations fléchées dans le tableau de bord des projets : lever les contraintes identifiées et tenir les calendriers opérationnels ;

Assurer un suivi des projets en locatif social à l'échelle communautaire ;

Mettre en place un mode de suivi partenarial des projets locatifs sociaux avec les communes, les bailleurs, le délégataire des aides à la pierre et les opérateurs privés éventuellement impliqués (en particulier dans le cadre de l'application des secteurs de mixité sociale des PLU) ;

Continuer de mobiliser les outils du PLU en faveur de la production locative sociale (déclinaison des Secteurs de Mixité Sociale) en veillant aux seuils suffisants pour l'intervention des bailleurs sociaux (contrainte de gestion) et en s'assurant que la production de logements sociaux ne dépende plus uniquement de l'application des règles de mixité des PLU : en travaillent sur des petites opérations 100% locatif social et sur les potentiels fonciers en appui par exemple sur un EPF ;

Identifier les patrimoines existants et les opportunités foncières en centre-bourgs pour le développement de l'offre locative sociale.

Pilotes et partenaires

QUI

	FAIT QUOI ?
CCF	<ul style="list-style-type: none"> Anime la politique en faveur de la production du logement social et veille à la diversité de l'offre en cohérence avec les objectifs du PLH ; Prend en charge la garantie d'emprunt des projets de logements locatifs sociaux s'ils répondent aux objectifs du PLH, en complément du Conseil Départemental ; Met en place un mode de suivi partenarial des projets au côté des communes et des bailleurs et les accompagnent dans la mise en œuvre des projets ; Participe financièrement à la construction de locatifs aidés de façon ciblée selon un règlement d'intervention à définir en priorisant le soutien financier en acquisition-amélioration et en centre-bourgs ; Négocie avec les promoteurs, aux côtés des communes, pour que les principes de diversité du PLH soient respectés ; S'engage auprès des bailleurs sociaux, dans le cadre d'une convention, à un soutien technico-financier à la production locative sociale.
Les Communes	<ul style="list-style-type: none"> Veillent à la diversité des produits de chaque programme, afin que la ventilation demandée par le PLH soit respectée, au mieux, à l'échéance des 6 ans ; Négocient, en s'appuyant sur la CCF, avec les opérateurs privés pour garantir l'application des règles de mixité sociale des PLU ; Font évoluer si besoins ces règles de mixité en cohérence avec les préconisations du VADEMECUM VEFA de l'AR HLM MP et pour assurer des tailles d'opérations suffisantes, facilitant la réalisation des opérations en maîtrise d'ouvrage directe (MOD) et facilitant la gestion dans le cas de VEFA ; Font remonter les informations sur leur programmation à la CCF ; Veillent au suivi de l'application des servitudes de mixité sociale des PLU, en particulier en cas de VEFA.
L'Etat	<ul style="list-style-type: none"> Participe financièrement à la production locative sociale ; Fixe les plafonds de revenus et de loyers pour le locatif social.
Le Conseil Départemental	<ul style="list-style-type: none"> Intègre les objectifs de la CCF dans la délégation des aides à la pierre ; Soutient les organismes HLM dans la production locative sociale ; Assure un suivi de la programmation en logement social des bailleurs ; Transmet une information sur les agréments des opérations locatives sociales à la communauté de communes ; S'inscrit dans un mode de suivi partenarial des projets avec la CCF, les communes et les bailleurs et aux communes.
Les bailleurs sociaux et l'AR HLM MP	<ul style="list-style-type: none"> Accompagnent la CCF afin d'assurer les objectifs de production du PLH ; Montent les projets d'habitat ; Vérifient la cohérence de leur programmation avec les objectifs du PLH ; Réajustent les programmations aux besoins, sur la base de l'analyse de la connaissance de la demande sociale (fichier unique de la demande).

Coûts et financement

Prise en charge de la garantie d'emprunt.

Mobilisation des moyens humains et techniques de la CCF.

Soutien aux opérations en acquisition-amélioration ou en centre-bourgs suivant un règlement d'intervention à définir : sur la base d'environ 30 à 40 logements concernés en six ans et d'une aide de 4000€ / logement, cela correspondrait à un budget annuel d'environ 20 k€ à 30k€ par an.

Indicateurs de suivi

Nombre de logements locatifs sociaux financés sur le territoire chaque année, par opération par commune

Suivi des modes de financements (PLAi/PLUS/PLS), de la taille des logements produits (typologie, surface, ...) et de la production en VEFA et MOD.

Evolution de la demande et suivi attributions aux plans quantitatif et qualitatif, en appui sur l'AR HLM MP et l'association Atlas

ORIENTATION : DEVELOPPER UN HABITAT DURABLE, REpondant AUX BESOINS DES MENAGES

4

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

Objectifs

- Renforcer la part de la production en accession à prix maîtrisés pour tendre vers 30% de l'offre produite
- Réaliser des opérations en PSLA en ciblant prioritairement les polarités
- Accompagner les ménages dans leur projet d'accession

Priorités territoriales et échéancier

	Niveau de priorité		
	1	2	3
Les trois polarités			
Les sept autres communes du Frontonnais			

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Préparation						
Mise en œuvre						

Moyens d'actions



Assurer un suivi des projets en PSLA et un retour sur les commercialisations

Négocier avec les opérateurs privés et travailler les montages opérationnels pour assurer une production de produits permettant l'accession des primo-accédants et la mobilisation du Prêt à Taux Zéro (PTZ+)

Travailler à la modulation des surfaces et des charges foncières suivant les produits

Informers les ménages primo-accédants et les accompagner dans leur projet d'acquisition au travers de la mobilisation de l'ADIL 31

Mobiliser les outils du PLU (OAP, règlement) pour faciliter la variété des configuration foncières des terrains à bâtir et une diversité de l'offre

Pilotes et partenaires

QUI

FAIT QUOI ?

La CCF	<ul style="list-style-type: none"> • Anime la politique à partir du tableau de bord des projets en logements ; • Apporte une ingénierie d'appui auprès des communes dans leur négociation avec les partenaires privés pour tendre vers une accession abordable aux primo-accédants (échanges sur les surfaces, les typologies, les prix de vente, ...) ; • Met en place un suivi des commercialisations en PSLA ; • Assure le suivi de la mobilisation du PTZ sur le territoire en partenariat avec l'ADIL 31.
Les Communes	<ul style="list-style-type: none"> • Veillent à la diversité des produits logements de chaque programme, afin que la ventilation demandée par le PLH soit au mieux respectée à l'échéance des 6 ans ; • Négocient avec les lotisseurs et promoteurs privés pour garantir la diversité, en appui sur le PLH ; • Font remonter les informations sur leur programmation à la CCF.
Les bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> • Montent les projets d'accession sécurisée en PSLA ; • Font remonter des informations sur la commercialisation des produits en accession sociale.
Les aménageurs et opérateurs du logement (publics et privés)	<ul style="list-style-type: none"> • Veillent à proposer des programmes adaptés aux revenus des ménages ; • Assure le développement des produits plus denses et des montages opérationnels novateurs, pour assurer le coût de commercialisation abordable en accession maîtrisée.

Coûts et financement

Indicateurs de suivi

Mobilisation des moyens humains et techniques de la CCF.

Nombre de PSLA financés et nombre d'opérations concernées ;

Nombre de PTZ accordés et caractéristiques des logements et ménages concernés (via ADIL31).

ORIENTATION : CONSERVER L'ATTRACTIVITE DU PARC EXISTANT ET DES CENTRES-BOURGS

5

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

Objectifs

- Faire de l'amélioration et de la rénovation énergétique une priorité pour les ménages
- Lutter contre la précarité énergétique des propriétaires occupants et des locataires du parc privé
- Enrayer les situations d'indignité
- Approfondir la connaissance du parc en copropriété et relayer l'information sur les aides qu'ils peuvent mobiliser et les évolutions les concernant (bilan énergétique, registre national d'identification, ...)
- Valoriser le parc existant

Priorités territoriales et échéancier

	Niveau de priorité		
	1	2	3
Les trois polarités			
Les sept autres communes du Frontonnais			

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Préparation						
Mise en œuvre						

Moyens d'actions



Améliorer la visibilité sur le territoire du Frontonnais des dispositifs départementaux et nationaux en faveur de l'amélioration de l'habitat, notamment le PIG départemental ;

Participer au déploiement d'une plateforme Espace Info Energie (EIE) à l'échelle du PETR Nord Toulousain ;

Améliorer la connaissance des dispositifs de signalement et de traitement des situations d'habitat indigne, en lien avec le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (pôle LHI) et l'ADIL ;

Mieux connaître le parc en copropriété, en particulier les 7 copropriétés jugées potentiellement fragiles par l'ANAH, et informer les copropriétés, en appui sur l'ADIL, sur les évolutions les concernant ;

Etudier les possibilités d'engager une démarche globale de Territoire à Energie Positive à l'échelle du PETR Nord Toulousain et de structurer un dispositif global sur le champ de l'habitat (informations et aides au particulier, structuration de la profession intervenant sur la réhabilitation/rénovation, actions de sensibilisation et de communication de la population,...).

Pilotes et partenaires

QUI	FAIT QUOI ?
CCF	<ul style="list-style-type: none"> Assure la déclinaison du PIG départemental sur le territoire du Frontonnais ; S'inscrit dans les outils départementaux en faveur de l'amélioration de l'habitat en participant aux différentes instances du PIG, du pôle LHI ; Accompagne les communes dans l'identification des besoins et des interlocuteurs à mobiliser suivant les situations (PIG, ADIL, Espace Info Energie, ...); Participe aux réflexions sur la mise en place d'un EIE à l'échelle du PETR et peut le cas échéant participer à son financement ; Peut engager ou participer à une réflexion sur une démarche globale de type TEPOS (Territoire à Energie Positive).
Les Communes	<ul style="list-style-type: none"> Assurent le relai auprès des administrés sur les dispositifs d'amélioration de l'habitat ; Identifient, au travers des CCAS, les ménages pouvant mobiliser les aides de l'ANAH ; Font remonter, en appui sur la CCF, les situations d'habitat indigne au pôle LHI.
L'Etat	<ul style="list-style-type: none"> Fixe les priorités nationales en matière d'amélioration de l'habitat ; Octroi l'Eco-PTZ et les crédits d'impôts aux ménages réalisant des travaux en faveur de l'amélioration de l'habitat, suivant diverses conditions ; Pilote le pôle LHI.
Le Conseil Départemental	<ul style="list-style-type: none"> Porte le PIG départemental ; Assure, au travers du Fonds de Solidarité Logement (FSL) Energie, l'accompagnement des ménages rencontrant des difficultés liées aux charges énergétiques.
Habitat et Patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> Est le bureau d'études assurant la mise en œuvre du PIG départemental sur le territoire, au travers notamment de permanences.
PETR Nord Toulousain	<ul style="list-style-type: none"> Porte les réflexions sur la mise en place d'un EIE à l'échelle de son périmètre ; Peut engager une réflexion sur une démarche TEPOS.
L'ADIL	<ul style="list-style-type: none"> Est membre du pôle LHI et peut accompagner les collectivités notamment au travers de modules de formation ; Accompagne et oriente les ménages sur l'amélioration de l'habitat et la lutte contre l'habitat indigne ; Peut accompagner les copropriétés sur les questions d'amélioration et sur les évolutions législatives les concernant.

Coûts et financement

Mobilisation des moyens humains et techniques de la CCF.

Indicateurs de suivi

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 identifiées par l'ANAH ;
 Mobilisation du FSL Energie.

ORIENTATION : CONSERVER L'ATTRACTIVITE DU PARC EXISTANT ET DES CENTRES-BOURGS

6

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

Objectifs

- Veiller à une attractivité pérenne des centralités du Frontonnais
- Evaluer les conditions de l'attractivité de l'habitat en centre-bourg pour les ménages
- Mettre en place des approches multithématiques pour valoriser le cadre de vie des centres bourgs
- Se saisir des opportunités en acquisition-amélioration et en renouvellement

Priorités territoriales et échéancier

	Niveau de priorité		
	1	2	3
Les trois polarités			
Les sept autres communes du Frontonnais			

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Préparation						
Mise en œuvre						

Moyens d'actions



Engager une réflexion à l'échelle du Frontonnais sur les facteurs d'attractivité résidentielle des centres-bourgs et centres-villes et sur les stratégies cohérentes à l'échelle intercommunale pour le commerce, les équipements, les services et valoriser ces réflexions dans le cadre d'un futur PLUi ;

Capitaliser à partir des réflexions des documents d'urbanisme des communes et les études d'aménagement des centres ;

Suivre les évolutions du parc de logements vacants et évaluer les difficultés éventuelles de vente ou de relocation des logements des centres ;

Relayer les possibilités de conventionnement du parc privé avec travaux auprès des agences immobilières et des propriétaires bailleurs ;

Travailler les potentiels fonciers et immobiliers pour une production locative sociale dans les centres et aider les interventions des bailleurs ciblant les centres (cf. action 3)

Mettre en relation les éventuels potentiels fonciers d'un PAF (cf. action 1, en lien avec l'intervention possible d'un EPF) et les opportunités de revalorisation du foncier et de l'immobilier des centres-bourgs ;

Relayer auprès des propriétaires bailleurs les possibilités de conventionnement dans le parc privé au travers des aides de l'ANAH et du PIG Départemental ;

Etre en situation de répondre aux appels à manifestation d'intérêt aux échelles départementales, régionales et nationales ou de s'inscrire dans des dispositifs à venir.

Pilotes et partenaires

QUI

FAIT QUOI ?

	<ul style="list-style-type: none"> ● Engage une réflexion au côté des communes sur les facteurs d'attractivité résidentielle des centres du Frontonnais ; ● Travail au côté des communes et des bailleurs à l'identification des potentiels fonciers et immobiliers pour la production locative sociale (cf. action 3) ;
CCF	<ul style="list-style-type: none"> ● Communique auprès des agences immobilières et des propriétaires bailleurs sur les possibilités de conventionnement du parc privé, notamment avec travaux ; ● Etudie les possibilités d'un programme d'action foncière avec un EPF permettant de développer l'offre en logements des centres (cf. action 1) ; ● S'inscrit dans les éventuels dispositifs des partenaires institutionnels en faveur des centres bourgs et de l'habitat.
Les Communes	<ul style="list-style-type: none"> ● Veillent à l'articulation des développements en extension et en densification pour ne pas fragiliser les centralités ; ● Font émerger des projets et remonter les difficultés éventuelles de production de logements dans les centres.
Un EPF	<ul style="list-style-type: none"> ● Peut intervenir sur des gisements fonciers et immobiliers dans les centres bourgs.
Les bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> ● Peuvent développer l'offre locative sociale dans les centres, en neuf ou dans l'existant.
Autres partenaires	<ul style="list-style-type: none"> ● L'Etat, le Conseil Départemental et le Conseil Régional peuvent porter des dispositifs en faveur (de l'habitat) des centres anciens.

Coûts et financement

Mobilisation des moyens humains et techniques de la CCF.

Coûts de l'action 1 et 3.

Indicateurs de suivi

Nombre de logements vacants ;

Nombre de locatifs sociaux financés dans les centres et en acquisition-amélioration ;

Nombre de logements conventionnés dans le parc privé avec ou sans travaux.

ORIENTATION : REpondre aux besoins des différents publics

7

Action : Faciliter l'accès au logement des jeunes

Objectifs

- Favoriser la production de nouveaux logements locatifs à bon marché pour les jeunes en veillant à une part de PLAI et de petits logements (T2, T1) dans l'offre nouvelle
- Relayer les dispositifs existants en faveur de l'accompagnement des jeunes

Priorités territoriales et échéancier

	Niveau de priorité		
	1	2	3
Les trois polarités			
Les sept autres communes du Frontonnais			

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Préparation						
Mise en œuvre						

Moyens d'actions



Suivre les projets en locatif social et dialoguer autour de la programmation des opérations locatives ;

Valoriser les permanences de la Mission Locale présentes sur le territoire (Bouloc, Castelnau d'Estrétefonds, Fronton) ;

Echanger avec l'ensemble des partenaires sur les besoins en logements des jeunes sur le Frontonnais via un zoom thématique dans le cadre de la mise en œuvre du PLH : ce zoom pourrait être l'occasion d'approfondir la connaissance des besoins des jeunes stagiaires ou apprentis, en lien avec les entreprises du territoire, notamment d'Eurocentre.

Pilotes et partenaires

QUI	FAIT QUOI ?
CCF	<ul style="list-style-type: none"> • Veille à une programmation de petites typologies dans les programmes en locatif social ; • Relai les dispositifs de conventionnement du parc privé.
Les Communes	<ul style="list-style-type: none"> • Font remonter l'information sur les besoins des jeunes ; • Orientent les jeunes vers la Mission Locale ; • Intègrent l'objectif de produire de petites typologies.
La Mission Locale	<ul style="list-style-type: none"> • Assure des permanences pour accompagner les jeunes dans leurs démarches.
Les bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> • Veillent à proposer et développer des petites typologies (T2/T3) dans leur programmation.
L'URHAJ (Union Régional pour l'Habitat des Jeunes)	<ul style="list-style-type: none"> • Représente, promeut, anime et participe au développement de l'Habitat des Jeunes en Midi -Pyrénées ; • Peut-être un interlocuteur pour approfondir la connaissance du besoin des jeunes sur le territoire ; • Recense l'offre dédiée à destination des jeunes (en particulier sur la métropole toulousaine et l'agglomération de Montauban).

Coûts et financement

Mobilisation des moyens humains et techniques de la CCF.

Indicateurs de suivi

Suivi de la demande en logements locatifs sociaux émanant des jeunes (fichier du Numéro Unique) ;

Suivi de la production aidée : nombre de petits logements et de PLAI créés ;

Suivi de l'accès des jeunes au parc social (au travers des attributions et de l'enquête d'occupation du parc social) et au parc de logements en général (mobilisation des données INSEE et/ou FILOCOM, au moins lors du bilan triennal du PLH).

ORIENTATION : REpondre aux besoins des différents publics

8

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

Objectifs

Dans le parc existant :

- Encourager l'adaptation du parc existant à la perte d'autonomie
- Participer à l'information, à la communication et au partenariat sur ce sujet

Dans la production neuve :

- Développer une offre nouvelle adaptée et attractive en cohérence avec les besoins du territoire et avec le maillage des services des communes :

Au travers du développement de petites typologies dans l'habitat privé comme social ;

Au travers d'opérations locatives sociales dédiées, lorsque la demande est suffisante.

Priorités territoriales et échéancier

	Niveau de priorité		
	1	2	3
Les trois polarités			
Les sept autres communes du Frontonnais			

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Préparation						
Mise en œuvre						

Moyens d'actions



Relayer l'action du PIG départemental et d'Expertise et Patrimoine (opérateur sur le PIG) auprès des ménages âgés du territoire, de leur famille et des acteurs intervenants auprès des personnes âgées ;

Assurer un suivi intercommunal de la production dédiée aux personnes âgées : nombre de projets, retour d'expériences, suivi des demandes et de l'occupation en lien avec les bailleurs sociaux et les CCAS communaux.

Pilotes et partenaires

QUI

FAIT QUOI ?

CCF	<ul style="list-style-type: none"> • Veille à la bonne mise en œuvre de l'action, en activant les partenariats : organise des temps d'échanges réguliers avec l'ensemble des acteurs concernés. • Oriente les ménages vers les lieux d'information et d'accompagnement ; • Assure un service de portage de repas et peut, par ce biais, identifier les besoins d'adaptation de certains logements ; • Veille à ce que l'offre nouvelle soit bien localisée, en fonction des services et de l'offre déjà existante ; • Veille à ce que l'offre nouvelle soit cohérente avec les revenus des ménages locaux ; • Apporte la garantie d'emprunt pour le locatif social ; • Suit l'offre en logements adaptés, notamment au sein du parc social.
Les Communes	<ul style="list-style-type: none"> • Sont vigilantes sur les types de produits pouvant s'implanter (notamment privés) ; • Orientent les ménages et leur famille vers les services (services à domicile, conseils, aides à l'adaptation) et les structures adaptées.
Le Conseil Départemental	<ul style="list-style-type: none"> • Pilote la politique en faveur des personnes âgées et handicapées ; • Gère l'APA (Allocation Personnalisée d'Autonomie) ; • Propose un service de téléassistance pour les personnes âgées • Met en place des structures et des relais d'informations au service des populations (Maison des Solidarités) ; • Intervient, au travers du PIG départemental, sur le champ de l'adaptation du logement ; • Soutient la production locative sociale y compris les produits à destination des personnes âgées.
Expertise et Patrimoine (opérateur du PIG)	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagne les ménages âgés ou en situation de perte d'autonomie dans l'adaptation de leur logement.
Le CLIC (Maison des Solidarités à Bouloc)	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagne et oriente les personnes âgées et leur famille.
La MDPH	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagne et oriente les personnes en situation de handicap et leur famille.
L'ANAH	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagne financièrement les propriétaires occupants (sous plafonds de ressources) dans leur démarche d'amélioration. D'autres financeurs peuvent intervenir, notamment certaines caisses de retraites.
Les bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> • Développent l'offre locative sociale sur le territoire avec des produits ciblés pour les personnes âgées ; • Identifient les logements adaptés dans leur parc ; • Font remonter à la CCF et aux communes les retours de fonctionnement sur l'offre dédiée.

Coûts et financement

Mobilisation des moyens humains et techniques de la CCF ;
Coût du portage de repas.

Indicateurs de suivi

Suivi du parc de logements adaptés (nombre, localisation) et de la production ;
Suivi du taux d'occupation et du rapport offre/demande des structures dédiées (dans le parc social, foyer-logement et EHPAD) ;
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.

ORIENTATION : REpondre aux besoins des différents publics

9

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

Objectifs

- Répondre aux situations d'urgence sur le territoire, au travers des logements gérés par la CCF et au travers des dispositifs départementaux
- Travailler collectivement au passage de l'hébergement d'urgence vers le logement pérenne
- Veiller au développement d'une offre en logements adaptés aux ménages les plus modestes au travers du développement du locatif très social (PLAi)

Priorités territoriales et échéancier

	Niveau de priorité		
	1	2	3
Les trois polarités			
Les sept autres communes du Frontonnais			

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Préparation						
Mise en œuvre						

Moyens d'actions



Continuer d'apporter une réponse locale aux situations d'urgence au travers du dispositif d'hébergement de la CCF ;

Etudier les possibilités d'évolutions de la gestion de l'hébergement d'urgence ;

Tenir la programmation en locatif social du PLH et assurer le suivi des opérations : veiller à la part de production en PLAi et à la présence de petites typologies dans les opérations ;

Organiser des échanges réguliers entre les acteurs sur les réponses à destination des publics précaires (CCF/CCAS, CD 31, ...) en lien avec le plan partenarial de gestion de la demande (action 11).

Pilotes et partenaires

QUI	FAIT QUOI ?
CCF	<ul style="list-style-type: none"> • S'inscrit dans les partenariats dédiés aux réponses en faveur des personnes en situation de précarité à l'échelle départementale ; • Veille à la concrétisation des objectifs de programmation en PLAI ; • Assure une réponse aux besoins liés à l'urgence au travers de 4 logements dédiés et étudie les solutions pour faciliter le passage de l'hébergement au logement pérenne, en appui sur les bailleurs sociaux notamment ; • Etudie les possibilités et la pertinence d'une évolution du mode de gestion des logements d'urgence ; • Suit, avec les communes et leurs CCAS, les remontées des besoins.
Les Communes	<ul style="list-style-type: none"> • Apporte des solutions ponctuelles aux situations de précarité de leurs administrés ; • Veillent à l'intégration de PLAI dans les programmes de logements sociaux ; • Font remonter les situations de mal-logements à l'échelle intercommunale et aux services sociaux départementaux (CD et DDCCS).
Les bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> • Développent une offre locative sociale en PLAI et en petites typologies ; • Travaillent les partenariats avec les CCAS, le Conseil Départemental et les services de l'Etat pour identifier les situations pouvant nécessiter un accompagnement social.
Le Conseil Départemental	<ul style="list-style-type: none"> • Intervient auprès des ménages en situation de précarité notamment au travers du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) et de la Maison Départementale des Solidarités (Boulac) ; • Co-pilote l'élaboration du PDALHPD.
L'Etat	<ul style="list-style-type: none"> • Assure de pilotage des dispositifs d'hébergement et d'accès au logement à l'échelle départementale ; • Co-pilote l'élaboration du PDALHPD.

Coûts et financement

Mobilisation des moyens humains et techniques de la CCF.

Coût de la gestion de l'hébergement d'urgence.

Indicateurs de suivi

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.

ORIENTATION : REpondre aux besoins des différents publics

10

Action : Assurer l'accueil des gens du voyage

Objectifs

- Etablir les réponses à destination des gens du voyage en cohérence avec les obligations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, à savoir :

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage du 10 janvier 2013 établit les besoins et obligations des collectivités. Dans ce schéma, Fronton et Castelnaud d'Estrétefonds doivent créer deux aires d'accueil de 20 places chacune.

- Se mettre en situation de répondre aux évolutions démographiques qui pourraient induire la création d'une nouvelle aire d'accueil à Bouloc qui, au regard de sa taille démographique, sera vraisemblablement concernée par la création d'une aire d'accueil lors de la révision du schéma départemental.

Priorités territoriales et échéancier

	Niveau de priorité		
	1	2	3
Les trois polarités			
Les sept autres communes du Frontonnais			

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Préparation						
Mise en œuvre						

Moyens d'actions



Construire les deux aires d'accueil prévues à Castelnaud d'Estrétefonds et Fronton :

A Castelnaud d'Estrétefonds, un emplacement a été réservé dans le PLU pour réaliser l'aire. A Fronton la commune recherche un emplacement dans le cadre de la révision du PLU en cours.

Gérer les aires d'accueil créées au travers d'une Délégation de Service Public (DSP) ;

Réserver un espace dans le PLU de Bouloc pour anticiper sur l'atteinte du seuil de 5 000 habitants ;

Suivre les évolutions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Pilotes et partenaires

QUI	FAIT QUOI ?
CCF	<ul style="list-style-type: none"> ● Est compétente pour la création et la gestion des aires d'accueil de gens du voyage ; ● Pilote la réalisation des deux aires d'accueil à réaliser ; ● Met en place une DSP pour assurer la gestion des deux aires.
Les Communes	<ul style="list-style-type: none"> ● Font remonter les besoins identifiés sur leur territoire (stationnements temporaires, sédentarisation, ...) ; ● Participe à l'identification des fonciers potentiels pour la réalisation des aires.
L'Etat	<ul style="list-style-type: none"> ● Assure la mise en place du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et accompagnent les collectivités dans sa mise en œuvre ; ● Participe au financement des aires d'accueil.

Coûts et financement

Coût de la création des deux aires d'accueil et coûts de fonctionnement dans le cadre d'une DSP.

Indicateurs de suivi

Nombre d'aires et de places créées ;

Suivi des besoins identifiés (stationnement, grand passage, sédentarisation).

ORIENTATION : METTRE EN ŒUVRE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

11

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

Objectifs

- Se conformer aux obligations issues de la loi ALUR de disposer d'un PPGDID pour les EPCI disposant d'un PLH
- Faciliter l'accès aux informations pour les demandeurs HLM à l'échelle de l'EPCI
- Simplifier les démarches du demandeur
- Partager les informations liées à l'enregistrement ou au traitement du dossier du demandeur
- Rendre les différentes étapes de l'instruction de la demande plus transparentes
- Suivre les évolutions de la demande locative sociale et les attributions

Priorités territoriales et échéancier

	Niveau de priorité		
	1	2	3
Les trois polarités			
Les sept autres communes du Frontonnais			

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Préparation						
Mise en œuvre						

Moyens d'actions



Lancer la démarche partenariale d'élaboration du PPGDID avec les partenaires et en appui sur l'AR HLM (communes, bailleurs, collecteurs, réservataires, ...)

Adhérer à ATLAS (fichier partagé de la demande locative sociale)

Etudier l'opportunité et les possibilités de créer un lieu d'enregistrement de la demande à l'échelle de la CCF.

Pilotes et partenaires

QUI	FAIT QUOI ?
CCF	<ul style="list-style-type: none"> ● Pilote l'élaboration du PPGDID et étudie l'opportunité, au côté des communes, de création d'un lieu d'enregistrement de la demande à l'échelle de la CCF ; ● Adhère à ATLAS ; ● Assure un suivi, en appui sur le dispositif Atlas, des caractéristiques de la demande et des attributions sur le territoire ;
Les Communes	<ul style="list-style-type: none"> ● Sont, pour certaines, lieu d'enregistrement de la demande locative sociale ; ● Participent à l'élaboration du PPGDID et font remonter leurs besoins.
L'AR HLM	<ul style="list-style-type: none"> ● Peut accompagner la CCF dans l'élaboration du PPGDID. ● Au travers de l'Association Territoires Logement et Analyses Sociales (ATLAS), propose un service d'enregistrement des demandes de logement locatif social
Les bailleurs	<ul style="list-style-type: none"> ● Participe à l'élaboration du PPGDID et font remonter leurs besoins.

Coûts et financement

Mobilisation des moyens humains et techniques de la CCF.

Adhésion à ATLAS : 500€ par an d'adhésion + coût de 2,2€/logement/an soit, 1 087€ par an sur la base du nombre de locatifs sociaux recensés au RPLS 2015

Indicateurs de suivi

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, ...)

ORIENTATION : METTRE EN ŒUVRE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

12

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

Objectifs

- Actualiser l'analyse du fonctionnement du marché de l'habitat
- Evaluer le PLH « en continu » pour aider à la décision politique et réajuster les actions si cela s'avère nécessaire
- Accompagner les communes dans la réalisation des objectifs
- Mettre en place et pérenniser les partenariats nécessaires avec les différents acteurs (PETR, CD 31, ADIL, CAUE, AR HLM, ...)
- Animer le partenariat et favoriser les échanges de pratiques et d'expériences en lien avec l'ensemble des actions du PLH
- Communiquer sur les thèmes de la politique de l'habitat

Priorités territoriales et échéancier

	Niveau de priorité		
	1	2	3
Les trois polarités			
Les sept autres communes du Frontonnais	Sans objet		

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Préparation			Bilan triennal			
Mise en œuvre						

Moyens d'actions



S'appuyer sur un futur observatoire départemental de l'habitat pour mobiliser les données nécessaires au suivi des dynamiques de l'habitat ;

S'appuyer sur le suivi de la mise en œuvre du SCOT, mobilisant déjà un certain nombre de données ;

Assurer le suivi de la mise en œuvre des actions du PLH et établir un bilan triennal du PLH au bout de trois ans ;

Organiser une rencontre annuelle avec chaque commune pour faire le point sur l'évolution des projets et perspectives ;

Organiser une conférence annuelle du logement avec les partenaires pour partager l'avancement du PLH ;

Organiser un bureau annuel consacré au PLH et à sa mise en œuvre ;

Engager les différents partenariats et le lien quotidien avec les acteurs de l'habitat ;

Mettre en place une communication à destination de la population sur la politique de l'habitat et renforcer la visibilité des acteurs aux services de l'information du grand public : ADIL, CAUE, Habitat et Patrimoine, Maison des Solidarités, EIE... ;

Dégager au moins un mi-temps pour le suivi minimal du PLH et mobiliser des stagiaires pour l'approfondissement de certains sujets ;

Etudier l'opportunité de dégager un temps plein dédié à un chargé de mission Habitat/Aménagement pour travailler sur l'engagement concret des actions et sur le pilotage de l'élaboration du PLUi ;

Participer aux différentes instances partenariales connexes à la mise en œuvre du PLH (PDALHPD, CRHH, SDAGV, élaboration du PDH...) aux rangs départemental et régional.

Les monographies communales :

Des monographies ont été établies suite à la rencontre des communes au printemps 2015. Elles ont vocation à être mises à jour régulièrement mais ne figurent pas comme tel dans le document de PLH.

Chaque monographie communale comporte :

- Les indicateurs clés de diagnostic pour la commune ;
- Les perspectives de développement de l'habitat et les potentiels identifiés. Ces éléments ont alimenté un tableau de bord des projets, sous format SIG, outil qui a vocation à être actualisé tout au long de la mise en œuvre du PLH.



Pilotes et partenaires

QUI	FAIT QUOI ?
CCF	<ul style="list-style-type: none"> • Anime la politique communautaire de l'habitat avec les partenaires ; • Organise et prépare les instances de suivi et de mise en œuvre du PLH ; • Accompagne les communes dans la réalisation des objectifs du PLH ; • Suit la programmation du PLH via le tableau de bord des projets.
Les Communes	<ul style="list-style-type: none"> • Contribuent à l'identification des sujets prioritaires de l'année et participent aux réflexions ; • Partagent leurs avancées techniques et leurs difficultés ; • Alimentent le tableau de bord au rythme des évolutions des projets ; • Participent au suivi dans le cadre des différentes instances.
Les partenaires institutionnels	<ul style="list-style-type: none"> • Sont mobilisés sur les sujets qui les intéressent et les concernent ; • Invitent la CCF comme partenaire des politiques développées au plan territorial dans le département ou la région.
Le Conseil Départemental et l'Etat	<ul style="list-style-type: none"> • Pilote l'élaboration du prochain PDH et peuvent être pourvoyeur des données à mobiliser pour le suivi du PLH, notamment au travers d'un observatoire départemental de l'habitat.

Coûts et financement

Mobilisation d'un mi-temps minimum pour la mise en œuvre du PLH, soit environ 18 k€ par an et mobilisation possible d'un stagiaire par an : +3 k€ par an, pour approfondir certains sujets.

Mobilisation des moyens techniques de la CCF.

Indicateurs de suivi

Tableau de bord des opérations et suivi des avancées territorialisées, à comparer aux objectifs du PLH ;

Mise à jour des données statistiques pour l'observation ;

Bilan annuel et bilan triennal du PLH.