



Programme Local de l'Habitat 2026-2032 Communauté de Communes du Frontonnais

DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	5
Introduction - Le contexte juridique et réglementaire	7
Les attendus du PLH de la CCF	13
La prise en compte des obligations réglementaires	13
La méthode d'élaboration du diagnostic	16
La sectorisation du territoire communautaire.....	16
Les sources de données mobilisées.....	17
PARTIE 1 - LE PEUPLEMENT ET L'OCCUPATION DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE.....	18
Les dynamiques démographiques et résidentielles au sein de la CCF	18
Une fonction résidentielle marquée et un territoire polarisé par Toulouse Métropole	19
Une croissance démographique très dynamique, portée par le solde migratoire	20
Un peuplement fortement lié aux caractéristiques du territoire	24
PARTIE 2 – LE PARC DE LOGEMENTS DE LA CCF ET SES EVOLUTIONS	29
Un parc de logements à très forte dominante résidentielle	30
Une partie du parc privé présentant des besoins d'amélioration	33
PARTIE 3 – LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET LA MAITRISE FONCIERE	38
Une production de logements qui demeure importante	39
Une consommation foncière qui demeure importante	40
Analyse rétrospective du point mort sur la CCF	42
Partie 4 - Le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat –	45
Un marché immobilier qui répond partiellement aux besoins des ménages du territoire	45
Un marché de l'accession dynamique	46
Un marché du locatif libre peu développé	48
Une offre locative sociale en progression mais des communes déficitaires au titre de la l'inventaire SRU .	49
Un accès au logement social de plus en plus contraint.....	50
Une part importante des ménages exclue de l'accession à la propriété.....	52
PARTIE 5 - L'OFFRE ACTUELLE A DESTINATION DES PUBLICS SPECIFIQUES.....	57
Des besoins partiellement couverts et connus	57
Un vieillissement de la population induisant des nouveaux besoins	58
La question du handicap et de la perte de mobilité.....	59
Une difficulté pour maintenir une population jeune sur le territoire	60
Les ménages en situation de grande précarité socio-économique	61
L'accueil des gens du voyage	61
A retenir - Synthèse des principaux constats	63
Quels enjeux pour la communauté de communes ?.....	64
DOCUMENTS D'ORIENTATIONS.....	67
Préambule	69
Orientation 1 – Maîtriser la croissance du territoire pour un développement équitable, raisonné	74
Orientation 2 – Améliorer les parcours résidentiels grâce au logement abordable.....	75
Orientation 3 – Accompagner les publics spécifiques en répondant à leurs besoins	77
Orientation 4 – Poursuivre la requalification du parc existant et la valorisation du cadre de vie	78
Orientation 5 – Faire vivre la politique de l'habitat en pilotant et animant la stratégie habitat de la CCF ...	79
Définition des objectifs de production de logements et de diversification de l'offre	80
PROGRAMME D'ACTIONS	89
Préambule	91
Actions définies	93
Orientation 1. Maîtriser la croissance du territoire pour un développement équitable, raisonné.....	95
Action 1. Atteindre les objectifs quantitatifs de production neuve et proposer une offre de qualité	95
Action 2. Formaliser une stratégie foncière permettant de mettre en œuvre les objectifs du PLH	98
Orientation 2. Améliorer les parcours résidentiels grâce au logement abordable	100
Action 3. Poursuivre le développement d'une offre locative sociale et s'assurer de son adéquation avec la demande	100

Action 4. Accompagner la production d’une offre en accession abordable	103
Orientation 3. Accompagner les publics spécifiques en répondant à leurs besoins	105
Action 5. Accompagner le maintien à domicile et développer une offre alternative pour les seniors et personnes en perte d'autonomie	105
Action 6. S’assurer de disposer d’une offre adaptée et diversifiée pour les jeunes	107
Action 7. Répondre aux besoins des ménages en situation de grande précarité	109
Action 8. Répondre aux besoins d’accueil et de sédentarisation des gens du voyage.....	111
Orientation 4. Poursuivre la requalification du parc existant et la valorisation du cadre de vie	113
Action 9. Lutter contre la précarité énergétique en renforçant les actions d’amélioration et de rénovation de l’habitat	113
Action 10. Déployer des outils incitatifs et réfléchir à la mise en place d’outils coercitifs pour lutter efficacement contre la vacance.....	115
Action 11. Poursuivre et intensifier les actions de lutte contre l’indignité	117
Action 12. Mieux connaître les copropriétés de la CCF et accompagner les plus fragiles	119
Orientation 5. Faire vivre la politique de l’habitat en pilotant et animant la stratégie habitat de la CCF ...	121
Action 13. Assurer le pilotage et la mise en œuvre du PLH	121
Action 14. Mettre en place un observatoire de l’habitat et du foncier à l’échelle de la CCF et évaluer le PLH	123
Synthèse budgétaire.....	125
Sigles et abréviations utilisés	126



Programme Local de l'Habitat 2026-2032 Communauté de Communes du Frontonnais

Diagnostic territorial



SOMMAIRE

INTRODUCTION - LE CONTEXTE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE	7
OBJECTIFS ET CONTENU DU PLH.....	7
UN CONTEXTE LEGISLATIF QUI POSITIONNE LA CCF EN CHEF DE FILE DE LA POLITIQUE HABITAT	8
LES ATTENDUS DU PLH DE LA CCF	13
PARTIE 1 - LE PEUPEMENT ET L'OCCUPATION DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE.....	18
LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET RESIDENTIELLES AU SEIN DE LA CCF	18
UNE FONCTION RESIDENTIELLE MARQUEE ET UN TERRITOIRE POLARISE PAR TOULOUSE METROPOLE.....	19
UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE TRES DYNAMIQUE, PORTEE PAR LE SOLDE MIGRATOIRE	20
UN PEUPEMENT FORTEMENT LIE AUX CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE.....	24
PARTIE 2 – LE PARC DE LOGEMENTS DE LA CCF ET SES EVOLUTIONS	29
UN PARC DE LOGEMENTS A TRES FORTE DOMINANTE RESIDENTIELLE.....	30
UNE PARTIE DU PARC PRIVE PRESENTANT DES BESOINS D'AMELIORATION.....	33
PARTIE 3 – LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET LA MAITRISE FONCIERE.....	38
UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS QUI DEMEURE IMPORTANTE	39
UNE CONSOMMATION FONCIERE QUI DEMEURE IMPORTANTE.....	40
ANALYSE RETROSPECTIVE DU POINT MORT SUR LA CCF	42
PARTIE 4 - LE FONCTIONNEMENT DES MARCHES LOCAUX DE L'HABITAT –	45
UN MARCHE IMMOBILIER QUI REpond PARTIELLEMENT AUX BESOINS DES MENAGES DU TERRITOIRE	45
UN MARCHE DE L'ACCESSION DYNAMIQUE.....	46
UN MARCHE DU LOCATIF LIBRE PEU DEVELOPPE	48
UNE OFFRE LOCATIVE SOCIALE EN PROGRESSION MAIS DES COMMUNES DEFICITAIRES AU TITRE DE LA L'INVENTAIRE SRU	49
UN ACCES AU LOGEMENT SOCIAL DE PLUS EN PLUS CONTRAINT	50
UNE PART IMPORTANTE DES MENAGES EXCLUE DE L'ACCESSION A LA PROPRIETE	52
PARTIE 5 - L'OFFRE ACTUELLE A DESTINATION DES PUBLICS SPECIFIQUES.....	57
DES BESOINS PARTIELLEMENT COUVERTS ET CONNUS	57
UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION INDUISANT DES NOUVEAUX BESOINS	58
LA QUESTION DU HANDICAP ET DE LA PERTE DE MOBILITE	59
UNE DIFFICULTE POUR MAINTENIR UNE POPULATION JEUNE SUR LE TERRITOIRE	60
LES MENAGES EN SITUATION DE GRANDE PRECARITE SOCIO-ECONOMIQUE.....	61
L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE	61
A RETENIR - SYNTHESE DES PRINCIPAUX CONSTATS.....	63
QUELS ENJEUX POUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ?	64

INTRODUCTION - LE CONTEXTE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

Objectifs et contenu du PLH

Qu'est-ce qu'un PLH ?

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un outil instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Il est un document stratégique de programmation élaboré pour 6 ans, qui vise à améliorer les réponses aux besoins en logements.

Il a pour objectif de répartir de façon équilibrée et diversifiée les logements entre l'ensemble des communes et entre les quartiers d'une commune. À ce titre, le PLH constitue l'outil le plus structuré pour définir la politique locale de l'habitat. Il est élaboré dans les Communautés de Communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants. Dans le cas de la CCF, l'élaboration du PLH relève donc d'une démarche volontariste.

Document opérationnel de programmation, le PLH décline les actions à l'échelle de l'intercommunalité et des communes (nombre de logements à construire et typologie...), tout en précisant les moyens mobilisés pour y parvenir et un calendrier prévisionnel. Il doit s'adapter à la réalité du territoire, en tenant compte des pratiques, des capacités locales et des obligations légales qui incombent au territoire.

À ce titre, le PLH intervient sur l'ensemble des champs de la politique de l'habitat, en particulier :

- Le parc social et privé,
- Les constructions nouvelles et la gestion du parc existant,
- Les populations spécifiques (jeunes, étudiants, gens du voyage, personnes en situation de précarité, personnes en situation de handicap...),
- Planification à l'accompagnement social dans le logement et l'hébergement.

Les dispositions réglementaires relatives au PLH sont réunies dans le Code de la construction et de l'habitation (CCH) aux articles L.302-1 à L.302-4 (partie législative) et R.302-1 à R.302-13 (partie réglementaire).

Ainsi, le PLH doit venir en soutien d'un projet communautaire incluant des perspectives de peuplement. Il oriente les politiques de l'habitat en aidant la collectivité à répondre aux questions relatives au logement et à l'habitat qui sont au cœur des préoccupations :

- À quels besoins souhaite-t-on répondre prioritairement ?
- Comment souhaite-t-on faire évoluer le peuplement ?
- Quels ménages souhaite-t-on attirer ?

La portée juridique et les effets du PLH

Le PLH n'est pas opposable aux tiers, mais :

- Les PLU doivent être compatibles avec le PLH (article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme).

Le Code de l'urbanisme stipule que la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) avec les orientations du PLH doit être réalisée sous trois ans, ou dans un délai d'un an si le PLH prévoit sur une commune la réalisation de programmes de logements nécessitant une modification du PLU.

- Il doit être compatible avec les dispositions du SCOT ;
- Il doit prendre en compte les documents de planification et de programmation de portée supra-communautaire qui traitent des besoins spécifiques locaux (PDALHPD, schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage...) ;

Le principe de compatibilité est différent de celui de conformité, il s'agit d'un principe de non-contrariété de la norme inférieure avec la norme supérieure. Autrement dit, la norme inférieure ne doit pas empêcher la mise en œuvre de ce que prévoit la norme supérieure.

Les trois volets du PLH

Les articles R.302-1 à R.302-1-3 du Code de la construction et de l'habitation précisent que l'élaboration du PLH doit comporter trois volets :

- Un diagnostic territorial qui présente une analyse de la situation existante et des évolutions en cours concernant l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché immobilier
- Un document d'orientations qui énoncera les grands principes et les orientations du PLH au vu du diagnostic ;
- Un programme d'actions qui précisera les objectifs quantifiés et localisés de l'offre nouvelle de logement à l'échelle communale, des fiches-communes localisant les secteurs potentiels de développement de cette offre, et les actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc existant.

Un contexte législatif qui positionne la CCF en chef de file de la politique Habitat

1983	Loi de décentralisation	Institution des PLH, facultatifs aux niveaux communal ou intercommunal
1991	Loi d'orientation pour la ville (LOV)	Définis le contenu et la procédure d'élaboration du PLH
1996	Pacte de relance pour la ville	Impose un PLH dans les communes ayant une ZUS
1999	Renforcement de la coopération intercommunale (Loi Chevènement)	PLH devient une compétence obligatoire dans les communautés urbaines et d'agglomérations
2000	Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)	Le PLH devient un outil de mise en œuvre des objectifs de logements sociaux (20 %)
2004	Loi relative aux libertés et responsabilités locales	Les EPCI sont chefs de file en matière d'habitat. Le PLH devient l'élément central des dispositifs d'habitat des collectivités.
2006	Loi portant Engagement National pour le Logement (ENL)	PLH obligatoire pour EPCI de plus de 50 000 habitants ayant une commune d'au moins 15 000 habitants
2009	Loi Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE)	Renforce l'opérationnalité des PLH/mise en compatibilité PLU, SCOT

		PLH obligatoire pour EPCI de plus de 30 000 habitants ayant une commune d'au moins 10 000 habitants
2010	Loi nationale pour l'environnement (Grenelle II)	Le volet habitat des PLU intercommunaux peut remplacer le PLH
2013	Loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social	Renforce les dispositions de la loi SRU en relevant l'objectif de logements sociaux de 20 à 25 % pour les communes de plus de 3500 habitants
2014	Loi pour l'Accès au Logement et à un urbanisme renforcé (ALUR)	Renforcement du pilotage des politiques de l'habitat social des EPCI : mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)
2017	Loi Égalité et Citoyenneté (LEC)	Renforcement du volet foncier des PLH
2018	Loi pour l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ÉLAN)	Des objectifs de développement de l'offre de logements intermédiaires doivent être inscrits dans les PLH couvrant certaines communes de zones tendues
2022	La loi dite loi 3DS (différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification)	Modification de la loi SRU

Comme indiqué précédemment, ce PLH devra respecter l'article L. 302-1 du CCH présenté en préambule ainsi que certaines lois récentes ayant trait à l'habitat et au développement urbain.

En matière de production de logements locatifs sociaux

- La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la « Solidarité et au Renouvellement Urbains », dite loi SRU, complétée par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à « la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social », dite loi Duflot. Cette loi impose un objectif de 25 % de logements sociaux à horizon 2025 dans les communes de plus de 3 500 habitants, si celles-ci sont situées au sein d'une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.
- La loi n°2017-86 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté confirme l'esprit de la loi SRU en la complétant par la définition de critères d'exemption d'obligation pour certaines communes (celles insuffisamment reliées aux bassins d'activités et d'emplois par le réseau de transports en commun, celles où la tension sur la demande de logements sociaux est faible, celles où plus de la moitié de son territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité).
- La loi ÉLAN du 24 novembre 2018 apporte également des ajustements à la loi SRU sans la remettre en cause :
 - Les communes soumises pour la première fois aux obligations de production de logements sociaux de la loi SRU à compter du 1er janvier 2015 disposent de 5 périodes triennales pleines pour atteindre le taux légal de 25 %. Le rythme de rattrapage était fixé comme suit : les objectifs triennaux seront, pour la première période, de 20 % des logements sociaux à réaliser, puis 25 % (période 2), 33 % (période 3), 50 % (période 4) et 100 % (période 5).
 - L'article 131 de la loi Élan relève à 3 500 habitants le seuil de population à partir duquel les communes d'Île-de-France, situées en dehors de l'unité urbaine de Paris, sont

- soumises aux obligations de productions de logements sociaux imposées à cette loi (contre 1500 auparavant)
- L'élargissement de la liste des logements sociaux pris en compte au titre de l'objectif SRU (logements vendus à leur locataire pendant 10 ans au lieu de 5, logements faisant l'objet d'un PSLA ou d'un Bail Réel Solidaire [BRS])
 - La loi 3DS du 22 février 2022 pérennise le dispositif mis en place par l'article 55 de la loi SRU, mais en allégeant plusieurs mesures en faveur des communes concernées :
 - Fixation d'un taux de rattrapage triennal de référence, à 33 % du déficit de logements locatifs sociaux (contre 50 % en 2020-2022 et 100 % en 2023-2025)
 - Ajustement du taux des communes « nouvellement entrantes » : À 15 % pour une période triennale pleine, puis à 25 % pour la seconde période triennale portée au taux de référence de 33 % à compter de la troisième période et à 10 % pour les communes nouvellement soumises sur la période triennale en cours (triennal partiel)
 - La mutualisation des objectifs à l'échelle intercommunale à travers le Contrat de Mixité social est autorisée :
 - Exclusivement entre communes déficitaires
 - Pour une durée maximale de deux périodes triennales consécutives
 - Lorsque l'EPCI est couvert par un PLH exécutoire
 - Si l'objectif assigné à chaque commune concernée n'est pas inférieur à la moitié de son objectif de réalisation
 - Si l'objectif, pour l'ensemble des communes déficitaires, n'est pas inférieur au nombre total de logements locatifs sociaux à atteindre par les communes concernées
 - Le transfert à l'État des droits de réservation dont dispose la commune sur les logements sociaux existants ou à livrer est abrogé lors d'un constat d'une carence
 - Les dispositions prévoyant la suspension ou la modification des conventions de réservation passées par la commune avec les bailleurs gestionnaires, ainsi que l'obligation de la commune de communiquer au préfet de département la liste des bailleurs et logements concernés sont également abrogées

Le dispositif mis en place par l'article 55 de la loi SRU, concernant l'obligation de production de logements sociaux, s'impose à deux communes de la CCF : Bouloc et Castelnau-d'Estrétefonds, suite à leur intégration au périmètre de l'Unité Urbaine de Toulouse.

En matière de réhabilitation du parc privé

Renforcer la lutte contre l'habitat indigne

La loi ALUR de 2014 prévoit de lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, notamment :

- En prévoyant le transfert automatique des prérogatives du maire en matière de polices spéciales et la délégation possible des prérogatives du préfet en matière de police de santé publique dans le domaine de l'habitat. En cas d'opposition des maires, le Président de l'EPCI peut renoncer à ce transfert.

Le transfert n'a pas eu lieu sur le territoire de la CCF.

- En améliorant la prévention et la prise en charge de la dégradation des copropriétés : création d'un registre d'immatriculation géré au niveau national, amélioration de la gestion des copropriétés via une réforme de la gouvernance et des mesures favorisant la réalisation de travaux, outils améliorés de détection et de traitement des copropriétés en difficulté.

La Loi ÉLAN renforce le rôle de l'EPCI dans la lutte contre l'habitat indigne. Différents niveaux de procédures, plus ou moins coercitifs, sont ainsi instaurés :

- Déclaration de mise en location,

- Autorisation de mise en location,
- Permis de diviser.

La mise en place de ces procédures nécessite une délibération communautaire qui précise les territoires d'application, les modalités de traitements des dossiers (lieu de dépôt – y compris si internet...) et justifie les territoires d'application au regard de la lutte contre l'habitat indigne.

Depuis 2022, la procédure du Permis de Louer a été mise en place sur plusieurs communes de la CCF : Boulac, Fronton et Saint-Sauveur.

Agir contre les passoires thermiques

La loi Climat et Résilience d'août 2021 fixe un objectif de lutte résolue contre les passoires thermiques. À compter de 2025, un niveau de performance énergétique minimal deviendra un critère de décence, donc un impératif pour qu'un logement soit valablement loué vide ou meublé à usage de résidence principale du locataire. Ce niveau de performance minimal sera progressivement rehaussé. Ainsi, le niveau de performance d'un logement décent sera compris :

- À compter du 1^{er} janvier 2025, entre la classe A et la classe F. À cette date, les logements classés G (environ 600 000 logements) ne pourront donc plus être mis en location ;
- À compter du 1^{er} janvier 2028, entre la classe A et la classe E. À cette date, les logements classés F (environ 1 200 000 logements) ne pourront donc plus être mis en location, en plus de ceux classés G déjà interdits à la location ;
- À compter du 1^{er} janvier 2034, entre la classe A et la classe D. À cette date, les logements classés E (environ 2 600 000 logements) ne pourront donc plus être mis en location, en plus de ceux classés F et G déjà interdits à la location.

Revitalisation des centres-villes

La commune de Fronton s'est engagée dans le programme Petites villes de demain (PVD) via la signature en 2023 d'une convention-cadre valant Opération de Revitalisation de Territoire (ORT). Cette convention-cadre est signée pour une durée de 5 ans entre 2023 et 2028. Elle donne la possibilité à la ville de Fronton de mobiliser des outils d'urbanisme sur un périmètre donné du centre-ville afin de le requalifier et le moderniser.

Cette convention-cadre permettra la mise en œuvre de 36 actions agissant sur trois axes principaux : l'habitat et le cadre de vie, la centralité et les commerces.

En matière de foncier

Renforcer l'analyse du foncier dans les PLH

Le volet foncier des PLH est renforcé en comprenant une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir du logement et devra prévoir la création d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH, ainsi que les autres actions à mener en matière de politique foncière. Ceci devra être détaillé par commune et indiquer dans chaque commune ou secteur les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme.

La prise en compte des logements locatifs privés fera partie intégrante du contenu du PLH. Ce dernier indiquera les moyens à mettre en œuvre en précisant la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser. Cette typologie précisera notamment l'offre de logements locatifs sociaux et très sociaux, l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Anah ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative.

Passer de la limitation de consommation de l'espace à l'absence d'artificialisation nette

Opposable depuis le 22 août 2021, la loi Climat et Résilience porte un nouveau modèle d'aménagement du territoire, précisé dans son titre V.

La Loi intègre dorénavant la lutte contre l'artificialisation des sols dans les grands objectifs de l'urbanisme à travers l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, au même titre que la lutte contre le changement climatique, la prévention des risques, ou encore la protection des milieux naturels et des paysages.

À travers son Chapitre III : Lutter contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme (Articles 191 à 226), l'ambition affichée est « d'atteindre à l'échelle nationale l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050. Pour cela, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de cette Loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date ».

Pour la période 2021-2031, il est attendu :

- Que le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) divise par deux la consommation de l'espace. « Cet objectif peut être décliné entre les différentes parties du territoire régional » (Art L. 4251-1 du CGCT) ;
- Que le SCoT inscrit un objectif chiffré de réduction de la consommation de l'espace par tranche de dix ans et compatible avec le SRRADDET. Cet objectif peut être territorialisé au sein du périmètre du SCoT entre ses différentes entités géographiques ;
- Que le PLU/PLUi fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en lien avec le SCoT et le SRRADDET.

En matière d'accueil des gens du voyage

La loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à « l'accueil et à l'habitat des gens du voyage » prévoit, pour les communes de plus de 5 000 habitants, la mise à disposition pour les gens du voyage d'une ou plusieurs aires d'accueil aménagées et entretenues.

La Loi CARLE, promulguée en novembre 2018, précise le contour des compétences des EPCI en matière d'accueil et d'habitat des Gens du Voyage. Ainsi :

- En cas de stationnement de plus de cent cinquante résidences mobiles sur le territoire d'une commune, et par dérogation, le maire, s'il n'est pas en mesure d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique, peut demander au représentant de l'État dans le département de prendre les mesures nécessaires.
- Le maire d'une commune, membre d'un EPCI compétent en matière de création, d'aménagement, d'entretien et de gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs, peut interdire en dehors de ces aires et terrains le stationnement sur le territoire de la commune des résidences mobiles dès lors que l'une des conditions suivantes est remplie :
 - La commune est dotée d'une aire permanente d'accueil, de terrains familiaux locatifs ou d'une aire de grand passage conformes aux prescriptions du schéma départemental, bien que l'EPCI auquel elle appartient n'ait pas satisfait à l'ensemble de ses obligations ;
 - L'EPCI a satisfait aux obligations qui lui incombent ;
 - L'EPCI a décidé, sans y être tenu, de contribuer au financement d'une telle aire ou de tels terrains sur le territoire d'un autre établissement public de coopération intercommunale.

Les attendus du PLH de la CCF

La prise en compte des obligations réglementaires

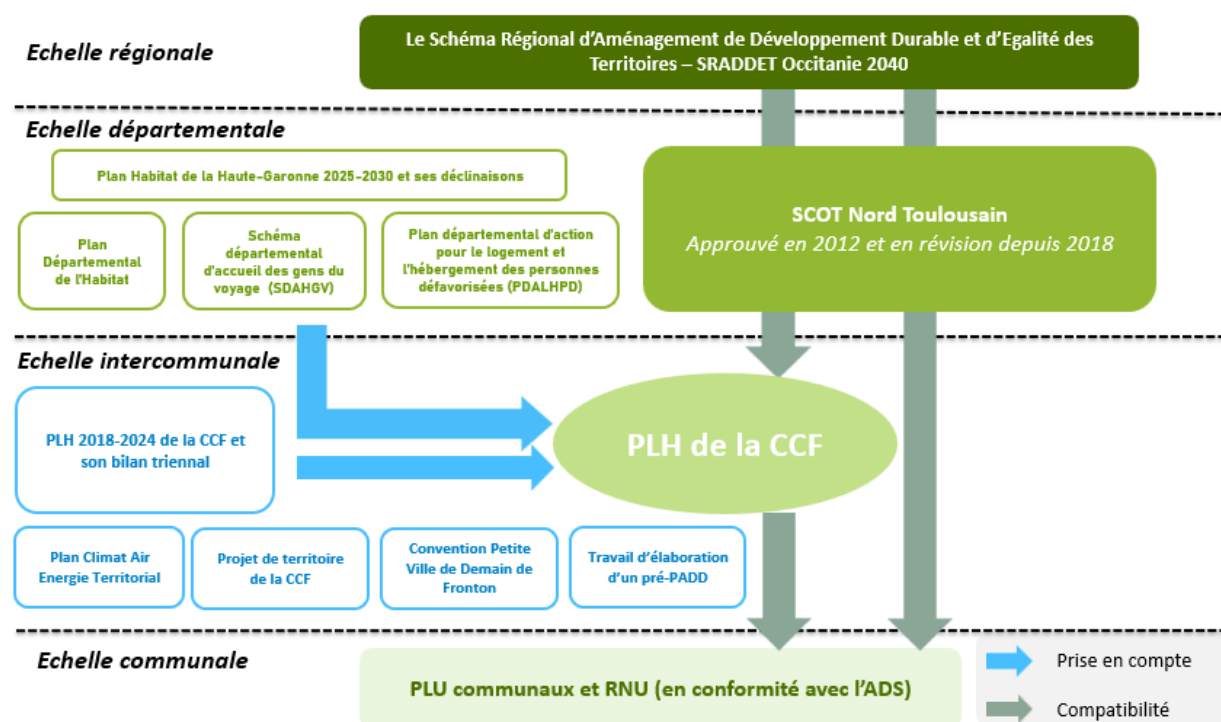
Le « porter à connaissance » de l'Etat : les attendus des services de l'Etat

Au travers de son porter à connaissance, l'État a informé la CCF des enjeux qui sont identifiés pour son second PLH, à savoir :

- Maîtriser l'accueil de population tout en s'appuyant sur une évolution des besoins en logement afin d'assurer la diversification et une polarisation autour des centralités du territoire ;
- Développer une politique foncière qui intègre les nouvelles exigences de maîtrise de la consommation foncière ;
- Améliorer, remobiliser et rénover l'habitat ancien et adapter et moderniser le parc de logements existant ;
- Garantir une offre de logement adaptée aux ménages à faibles revenus et aux publics prioritaires permettant un parcours résidentiel ;
- Garantir une offre de logement adaptée aux autres besoins spécifiques ;
- Animer et évaluer l'avancée du Programme Local de l'Habitat.

Un PLH au cœur des orientations territoriales

Le PLH s'insère dans la hiérarchie des documents d'urbanisme et des documents sectoriels. Il doit ainsi tenir compte d'objectifs assignés au territoire par les documents de programmation de niveau supérieur.



Au niveau régional

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Le SRADDET est surnommé « schéma des schémas » au sens où il intègre des schémas sectoriels et s'impose aux documents de planification et d'urbanisme des autres acteurs publics (SCoT, PLUi, PCAET, etc.). Il joue donc un rôle d'ensemblier à la fois pour les stratégies de l'institution régionale et pour celles des autres collectivités couvrant le territoire régional.

Le SRADDET de l'Occitanie a été adopté le 30 juin 2022, puis approuvé le 14 septembre 2022. Il incarne le projet d'aménagement du territoire porté par la Région Occitanie à l'horizon 2040. La stratégie régionale prend corps à travers 3 lignes directrices, correspondant à 3 défis principaux que le territoire s'est choisis. Ces 3 grands défis sont ensuite déclinés en 27 objectifs thématiques. Ces défis sont :

Défi 1 – Le défi de l'attractivité, pour accueillir bien et durablement

Défi 2 – Le défi des coopérations, pour renforcer les solidarités territoriales

Défi 3 – Le défi du rayonnement, pour un développement vertueux de tous les territoires

Au niveau départemental

Le Plan Habitat de la Haute-Garonne

Le Plan Habitat de la Haute-Garonne est la feuille de route de l'habitat, copilotée par le Conseil Départemental et l'Etat. Il regroupe trois grands domaines d'actions qui sont traduits dans trois documents distincts :

- Orienter et mettre en cohérence l'organisation territoriale en matière d'habitat (PDH) ;
- Définir et harmoniser les initiatives en direction des ménages en situation précaire (PDALHPD) ;
- Créer des aires d'accueil, de grands passages et mettre en œuvre des solutions de sédentarisation pour les gens du voyage (SDAHGV).

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de la Haute-Garonne 2025-2030

Elaboré par l'État et le Département en collaboration étroite avec l'ensemble des intercommunalités de la Haute-Garonne et les partenaires Habitat, le plan départemental de l'Habitat (PDH) constitue un cadre de référence des politiques publiques en faveur de l'habitat dans le département. Il contribue à lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales et assure la cohérence entre politique de l'habitat et politique sociale.

Le PDH de la Haute-Garonne 2025-2030 est composé de 4 axes principaux :

- Axe 1. Faire du logement un pilier de l'aménagement du territoire ;
- Axe 2. Mettre le logement au service de la bifurcation écologique ;
- Axe 3. Développer des solutions qui permettent aux ménages de se loger à chaque étape de la vie ;
- Axe 4. Répondre aux besoins en logements pour une société solidaire et inclusive.

Le Plan Départemental pour l'Accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de la Haute-Garonne 2025-2030

Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile et mal logées (PDAHI) ont été transformés en un nouveau plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), conformément à la loi ALUR du 24 mars 2014.

Élaboré et co-piloté par le préfet du département et par le président du conseil départemental, le PDALHPD traite des publics sans logement, menacés d'expulsion, hébergés ou logés temporairement et exposés à des situations d'habitat indigne.

Le PDALHPD de la Haute-Garonne couvre la période 2025-2030 et a pour ambition de favoriser l'accès et le maintien dans le logement des ménages les plus démunis du département.

Il s'organise autour des grands axes suivants :

- Axe n° 1 : Relancer la production de l'offre adaptée aux besoins des publics du Plan ;
- Axe n° 2 : Soutenir l'accès au logement dans un contexte de précarisation accrue et de crise du logement ;

Communauté de Communes du Frontonnais – Programme Local de l'Habitat 2025-2030

- Axe n° 3 : Adapter et faire évoluer l'offre d'hébergement ;
- Axe n° 4 : Garantir un accompagnement social adapté pour l'accès et le maintien dans le logement ;
- Axe n° 5 : Prévenir et mobiliser contre le mal logement et les situations de rupture.

Le PLH devra prendre en compte des réflexions menées et des grandes orientations arrêtées dans le cadre de PDALHPD.

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) de la Haute-Garonne 2025-2030

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage a imposé l'élaboration d'un schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAHGV). Ce schéma prévoit, en fonction d'une évaluation préalable des besoins et de l'offre existante, les aires permanentes d'accueil ainsi que les aires de grand passage à réaliser, leur capacité et les communes d'implantation. Les besoins en terrains familiaux ou en habitat adapté destinés aux sédentaires doivent également y figurer.

En Haute-Garonne, le SDAHGV couvre la période 2025-2030. Il dresse le diagnostic des actions du précédent SDAHGV, sur les stationnements illicites et sur l'ancrage territorial des populations. Il propose des enjeux prioritaires et des fiches actions pour y répondre.

Sur la Communauté de Communes du Frontonnais, les obligations fixées par le schéma sont :

- Réaliser 2 aires d'accueil de passage à Castelnau-d'Estrétefonds et Fronton ;
- Créer 5 terrains familiaux locatifs (TFL) pour un total de 20 places, sur les communes de Bouloc, Saint-Sauveur et Castelnau-d'Estrétefonds.

Le PLH devra prendre en compte les orientations de ce document.

Les documents en lien avec la politique de l'habitat sur la CCF

Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Nord Toulousain

Approuvé le 04 juillet 2012, le SCoT Nord Toulousain en vigueur s'appuie sur un périmètre de 66 communes comprises dans 4 communautés de communes. Il a ensuite fait l'objet de plusieurs modifications. Le syndicat mixte a aussi décidé, par délibération du 21 juin 2018, de procéder à une révision du SCoT, toujours en cours aujourd'hui.

Le périmètre se compose ainsi de 4 intercommunalités :

- La Communauté de Communes des Hauts Tolosans (CCHT)
- La Communauté de Communes du Frontonnais (CCF)
- La Communauté de Communes Val'Aïgo (CCVA)
- La Communauté de Communes des Coteaux du Girou (3CG)

Territoire à dominante rurale et périurbaine, le Nord Toulousain connaît une dynamique démographique semblable à celle de l'ensemble de la périphérie toulousaine.

Outil prescriptif de référence pour l'élaboration et la mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, le SCoT apporte une vision prospective et normative de l'aménagement et du développement de territoires, bassins de vie et/ou aires urbaines interdépendants dans leurs dynamiques, et repose sur un projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

C'est un cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles qui régissent notamment l'organisation de l'espace, l'urbanisme, l'habitat, la mobilité, l'aménagement commercial, ou la préservation de l'environnement. Il en assure la cohérence, tout comme il assure la cohérence des documents sectoriels intercommunaux : plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi), programmes locaux de l'habitat (PLH), plans de déplacements urbains (PDU), et des PLU ou des cartes communales établies au niveau communal.

Le PADD du SCoT Nord Toulousain détermine ainsi un certain nombre d'orientations et d'axes forts au cœur de son projet de territoire, réunis en 6 chapitres principaux déclinés en sous-objectifs :

1. Accueillir en ménageant le territoire ;
2. Préserver richesses et identités rurales ;
3. Renforcer les fonctions économiques sur le territoire ;
4. Rendre le territoire attractif et accueillant pour tous ;
5. Faciliter les déplacements et favoriser les usages non polluants ;
6. Se doter des moyens de mise en œuvre du SCoT.

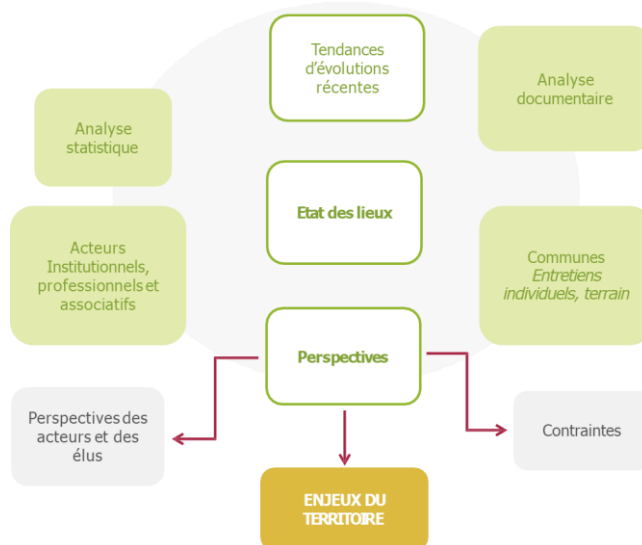
La méthode d'élaboration du diagnostic

Le diagnostic, socle de toute stratégie habitat, vise à objectiver les réalités du territoire pour mieux guider l'action publique. Il s'agit non seulement d'identifier les besoins en logement, mais aussi de cerner les contraintes, les tensions et les dynamiques qui traversent le territoire. Il revient également à cette première phase de révéler les ambitions politiques portées en matière d'habitat, en vue de leur déclinaison future dans les orientations stratégiques et le programme d'actions du PLH.

Ce travail s'est d'abord appuyé sur une collecte et une analyse rigoureuse des données statistiques disponibles, croisées avec les études et travaux déjà menés localement ou à des échelles plus larges. Cette première approche quantitative a permis de faire émerger les grandes tendances à l'œuvre et les spécificités du territoire.

Pour enrichir, compléter ou parfois nuancer ce premier regard, une série d'entretiens a été menée avec les acteurs locaux – institutionnels, professionnels, associatifs – ainsi qu'avec les élus. Ces échanges ont permis d'apporter une lecture qualitative et prospective du territoire, intégrant les visions stratégiques et les priorités de chaque acteur.

Tout au long de la démarche, une attention constante a été portée à la concertation et à l'implication des élus et des partenaires. Cette méthode participative a permis de construire un diagnostic partagé, à la fois ancré dans les réalités locales et porteur d'une vision collective. Il constitue ainsi une base solide pour l'élaboration d'une politique communautaire de l'habitat cohérente, opérationnelle et fédératrice.



La sectorisation du territoire communautaire

La CCF compte 10 communes, regroupant 28 233 habitants (Insee, 2021). Afin de mettre en exergue les spécificités des différentes communes de la CCF, le diagnostic s'appuie sur une approche répartissant les communes en deux catégories :

- Les trois polarités : Castelnau-d'Estrétefonds, Fronton et Bouloc
- Les 7 autres communes : Cépet, Gargas, Saint-Sauveur, Vacquiers, Villaudric, Villeneuve-lès-Bouloc.

L'analyse des différentes données du diagnostic sera également faite à plusieurs échelles, afin de prendre en compte le territoire et l'environnement élargi de la CCF : communes, sous-secteurs, CCF, SCOT, département de la Haute-Garonne.

Les sources de données mobilisées

Afin de s'inscrire dans une logique d'observation et d'analyse du territoire, les données mobilisées sont issues de sources nationales, dont la fréquence d'actualisation est annuelle, voire selon les données, bisannuelle. Ceci permet une analyse régulière des évolutions de l'ensemble des territoires observés (communes, secteurs, EPCI, et territoires de comparaison).

Les données utilisées dans le cadre du Programme Local de l'Habitat sont issues des sources suivantes :

EPICOM 2023 : détermine la composition des EPCI.

Insee 2015 et 2021 : données concernant le recensement de la population, les migrations pendulaires et résidentielles, les profils socio-démographique et socio-économique de la population et des ménages, le profil du parc de logements (type de logements, taille des logements, nombre de pièces, etc.) et des résidences principales... pour appréhender les évolutions du profil des habitants et de l'offre en logements.

LOVAC 2024 : données statistiques sur les logements et leur occupation issu du croisement du fichier 1767BISCOM, des Fichiers fonciers, de DVF ainsi que de la BAN (Base Adresse Nationale). Ce traitement est réalisé par le Cerema. Dans le cadre du diagnostic, cette source a été spécifiquement utilisée pour évoquer la vacance structurelle (de plus de 2 ans)

Répertoire sur le parc locatif social (RPLS) au 1^{er} janvier 2023 : répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux permettant de connaître la composition du parc social ainsi que les mouvements l'ayant affecté.

Registre National des Copropriétés (RNC), recensant les copropriétés à usage d'habitat. Le registre permet d'accéder à des données statistiques caractérisant le parc des copropriétés (gestion, nombre de lots et taille des lots, étiquettes de consommation d'énergie, ...). Les données utilisées s'arrêtent à 2022.

Système National d'Enregistrement (SNE) de la demande de logement social permettant de connaître la composition des demandeurs en logement social, au 31 décembre 2023.

Filocom 2019 : données relatives au parc potentiellement indigne

Sit@del : données relatives au rythme de constructions neuves pour la période 2018-2023.

DV3F 2023 : données statistiques concernant les marchés immobiliers (sans distinction entre l'ancien et le neuf) et des terrains à bâtir.

PARTIE 1 - LE PEUPLEMENT ET L'OCCUPATION DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE

LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET
RESIDENTIELLES AU SEIN DE LA CCF

Une fonction résidentielle marquée et un territoire polarisé par Toulouse Métropole

Un rapport actifs-emplois déséquilibré sur la CCF

La CCF présente un profil plutôt résidentiel puisque l'indice de concentration d'emploi est de 74 emplois pour 100 actifs occupés (soit environ 13 600 actifs occupés sur son territoire en 2021, pour un peu plus de 10 000 emplois). Le territoire se situe donc en-dessous de l'indicateur 100, démontrant une fonction résidentielle davantage marquée. Malgré tout, plusieurs communes concentrent une part importante d'emplois et observent donc un indice de concentration d'emplois plus élevé : Villeneuve-lès-Bouloc (184), Castelnau-d'Estrétefonds (109) et Saint-Sauveur (109).

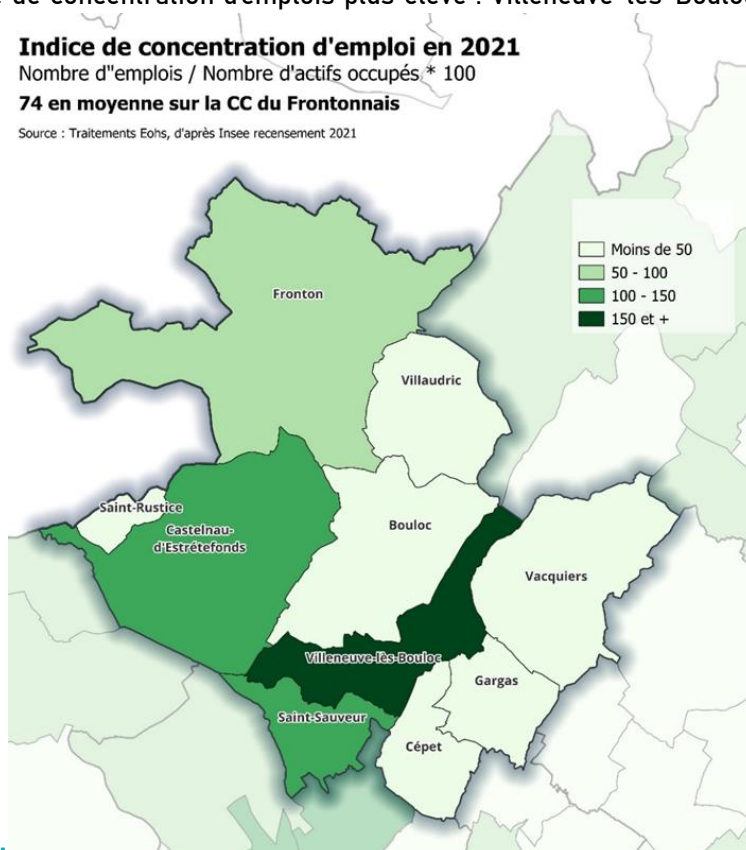
Cette concentration d'emplois s'explique par la présence du pôle économique Eurocentre – 150 entreprises et 4 000 emplois – installé sur les communes de Villeneuve-lès-Bouloc et Castelnau-d'Estrétefonds. Ces deux communes représentent ainsi plus de la moitié des emplois du territoire communautaire. A l'inverse, d'autres communes plus rurales de la CCF présentent des indices de concentration d'emplois faibles : Gargas (17), Saint-Rustice (22), Vacquiers (30) et Villaudric (21). Enfin, et bien que constituant des pôles importants à l'échelle de la CCF, les communes de Fronton et Bouloc disposent de peu d'emplois par rapport à la population active logée.

Indice de concentration d'emploi en 2021

Nombre d'emplois / Nombre d'actifs occupés * 100

74 en moyenne sur la CC du Frontonnais

Source : Traitements Eohs, d'après Insee recensement 2021



Emploi (selon recensement de la population Insee)

Ce nombre d'emplois est comptabilisé soit dans la commune de lieu de travail, soit dans la commune de résidence. Au recensement, les personnes actives ayant un emploi peuvent être comptées à leur lieu de résidence ou à leur lieu de travail. Au lieu de résidence, on parle de population active ayant un emploi. Au lieu de travail, on parle d'emploi au lieu de travail ou plus brièvement d'emploi.

Indice de concentration d'emplois (Insee)

Rapport entre le nombre d'emplois dans la zone (ici la commune ou l'EPCI) pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Une majorité d'actifs travaillant en dehors du territoire

Parmi les 13 600 actifs habitant la CCF, seulement 28% travaillent au sein du territoire communautaire, 62% travaillent sur un autre EPCI haut-garonnais, dont 52% d'entre eux sur la Métropole Toulousaine. Les autres actifs travaillent en dehors du département, notamment dans le Tarn-et-Garonne voisin et distant de quelques kilomètres. L'accès facilité à la Métropole Toulousaine par la desserte routière et la gare de Castelnau-d'Estrétefonds (qui permet de rejoindre Toulouse en 20 minutes) explique cette forte proportion d'actifs travaillant sur ce territoire.

En revanche, un nombre important d'emplois présents sur la CCF sont occupés par des actifs vivant en dehors du territoire. Ils sont ainsi 62% à venir quotidiennement travailler sur la CCF, sans y résider, dont 22% d'une commune de Toulouse Métropole et 15% d'un autre EPCI du département. Ces constats posent la question de la capacité du territoire, et plus spécifiquement des communes à fonction économique, à faire résider sur place les personnes qui viennent chaque jour y travailler.

A dire d'acteurs :

« Les communes de la CCF logent beaucoup d'actifs qui travaillent sur Toulouse Métropole, générant un engorgement des axes de circulation sur certaines communes, notamment celles situées au sud du territoire. »

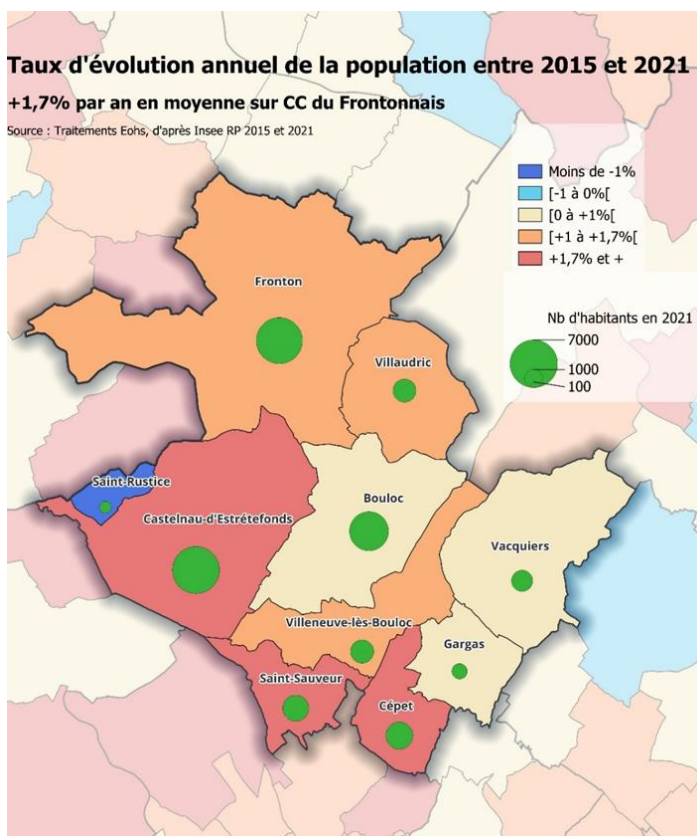
Une croissance démographique très dynamique, portée par le solde migratoire

Une croissance soutenue mais légèrement inférieure aux prévisions du premier PLH

Au 1^{er} janvier 2022, la Communauté de Communes du Frontonnais recense 28 233 habitants (INSEE, 2021). A l'instar de la tendance départementale, la population augmente fortement sur le territoire avec un taux de croissance +1,7%/an entre 2015 et 2021, soit plus de 2 700 nouveaux habitants.

Cette croissance est égale à celle observée entre 2010 et 2015. Cette croissance démographique se situe au-dessus de la moyenne départementale (+1,2% entre 2015 et 2021) et légèrement au-dessus de celle du SCOT (+1,5%/an sur la même période).

Ce très fort accroissement s'est produit récemment puisque la population a doublé depuis 1990. Malgré tout, la croissance reste très légèrement inférieure aux estimations du 1^{er} PLH de la CCF qui prévoyait une croissance annuelle de +2%/an.



La croissance démographique de la CCF est fortement liée à l'attractivité générée par le territoire. Le solde migratoire demeure très fort sur la période 2015-2021 et s'élève à +1,3%/an contre +0,7%/an sur le département de la Haute-Garonne. En parallèle, le solde naturel est également positif et connaît une croissance de +0,4%/an, un taux légèrement inférieur à celui constaté sur le département (+0,5%/an).

Les communes connaissent des rythmes de croissance différenciés. Cet accroissement démographique est beaucoup plus important sur la commune de Cépet (+5,6%/an, soit 631 nouveaux habitants entre 2015 et 2021) et, dans une moindre mesure, sur la commune de Saint-Sauveur (+2,8%/an). Sur ces deux communes, la croissance est due exclusivement au solde migratoire très élevé.

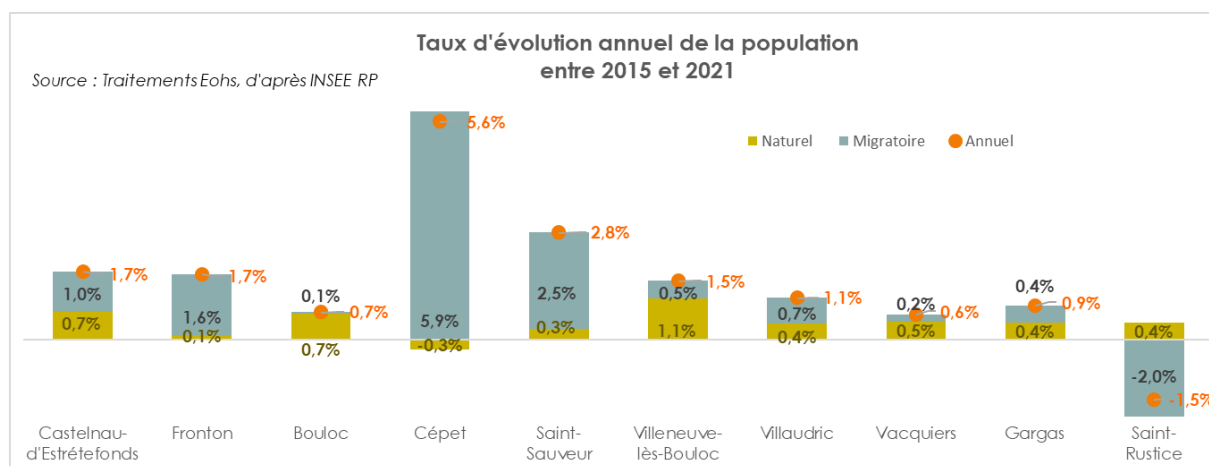
Solde migratoire

Différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité.

Solde naturel

Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

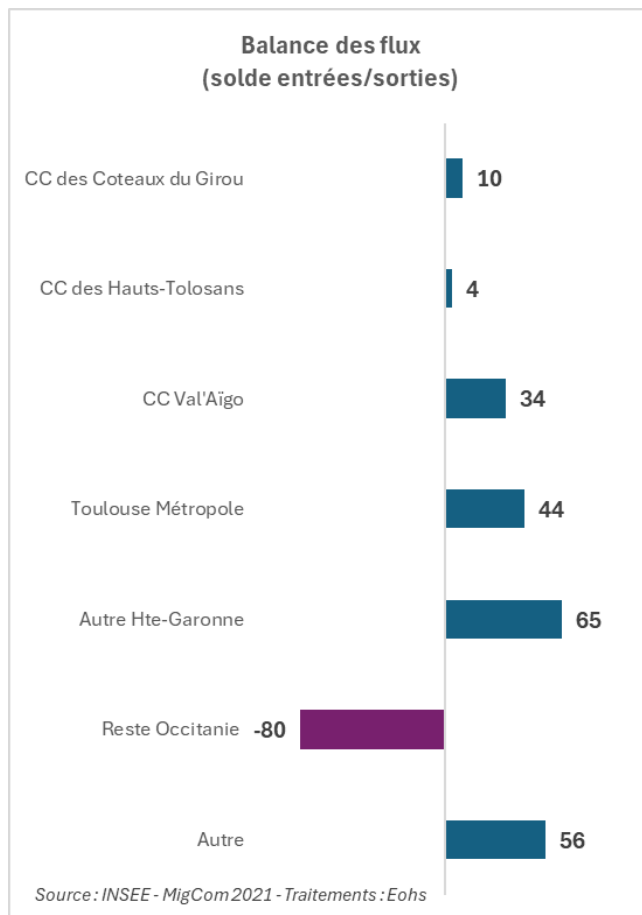
D'une manière générale, la quasi-totalité des communes connaissent une croissance de population positive sur la dernière période, à l'exception de la commune de Saint-Rustice qui perd des habitants (-1,5%/an, soit 42 habitants de moins).



Un territoire très attractif pour les ménages des EPCI voisins

Un peu plus du tiers des migrations résidentielles du territoire de la CCF se font en interne : entre 2020 et 2021, 34% des ménages (soit 430 ménages) qui ont emménagés sur la CCF habitaient déjà une des communes du territoire. Parallèlement, on constate plus d'arrivées de ménages que de départs vers l'extérieur : 834 nouvelles entrées contre 702 départs de la CCF sur l'année 2021.

Communauté de Communes du Frontonnais – Programme Local de l'Habitat 2026-2032



Les migrations résidentielles apparaissent comme « déséquilibrées » avec les territoires extérieurs, avec cependant des spécificités :

- Le solde est excédentaire avec l'ensemble des EPCI du SCOT Nord Toulousain (48 ménages supplémentaires provenant de ces EPCI pour s'installer sur la CCF), pour Toulouse Métropole (44 ménages supplémentaires) et du reste du département de la Haute-Garonne (65 ménages supplémentaires) ;
- Le solde est également excédentaire pour tous les territoires extérieurs à la région Occitanie ;
- À l'inverse, le solde des migrations résidentielles est déficitaire avec le reste de la région Occitanie, hors Haute-Garonne, avec 80 ménages en moins sur le territoire de la CCF.

Un territoire attractif pour les jeunes couples actifs

Sur le territoire, les ménages en place se caractérisent par :

- Des couples avec ou sans enfants : qui représentent près de deux tiers des ménages (64%) les couples sans enfant représentent 27% de cette catégorie ;
- Des ménages d'âge intermédiaire avec 35% de 40-54 ans et, dans une moindre mesure, 23% de 25-39 ans ;
- En situation d'emploi (71%) et exerçant des professions intermédiaires ou des fonctions de cadres et professions intellectuelles supérieures ;
- En très grande majorité des propriétaires (73%) vivant dans une maison (84%).

Les nouveaux ménages qui arrivent, en revanche, sont eux caractérisés par :

- Des ménages plutôt âgés de 25-39 ans : 56% des ménages qui arrivent ont moins de 40 ans ;
- Des CSP+ (cadres et professions intermédiaires) ;
- Des actifs occupés (83%) ;
- Recherchant davantage une maison.

Les ménages qui quittent la CCF sont plutôt :

- Les moins de 25 ans ;
- Les personnes seules ;
- Les locataires du parc privé ;
- Les ménages plus modestes (employés ou ouvriers) ;
- Les ménages habitant en majorité en appartement.

Un rôle important du locatif dans l'installation des nouveaux ménages et un rôle limité du neuf dans la mobilité :

Communauté de Communes du Frontonnais – Programme Local de l'Habitat 2026-2032

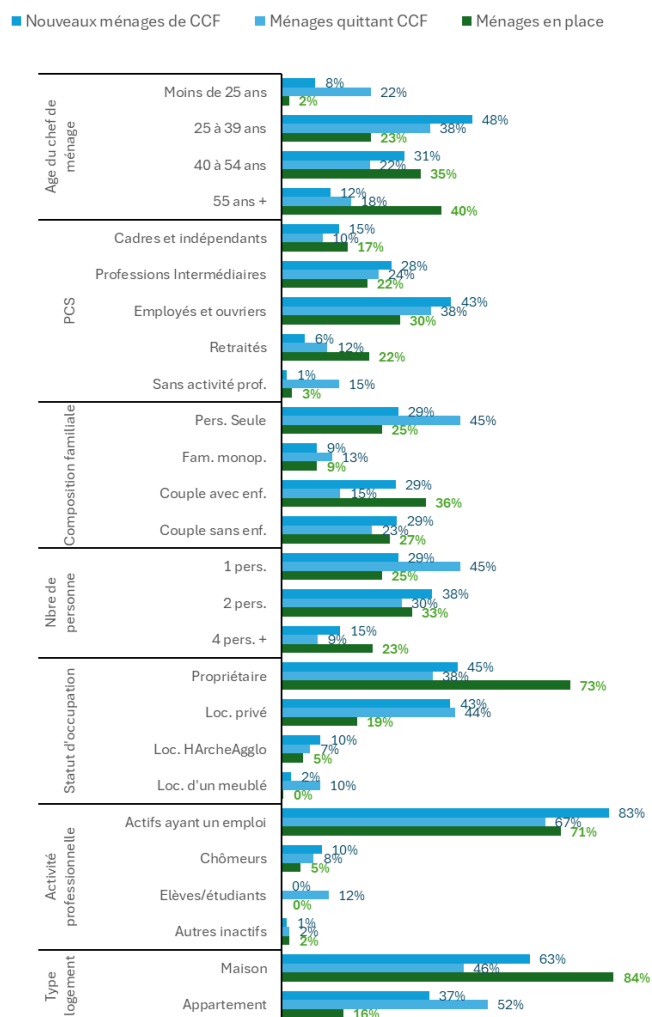
- 55% des ménages qui ont emménagés sur la CCF l'ont fait dans un logement locatif (privé ou public), alors que 73% des ménages en place sont propriétaires de leur logement ;
- Seulement 32% des nouveaux ménages se sont installés dans un logement neuf.

A dire d'acteurs :

« Les ménages qui viennent s'installer sur la CCF sont des jeunes couples ou des familles souhaitant acquérir une maison et bénéficier d'un cadre de vie agréable. Il s'agit d'un premier, voire d'un second, achat compte-tenu des prix de l'immobilier en hausse sur le secteur. La plupart sont des actifs travaillant sur Toulouse Métropole ou Eurocentre. ».

Profils comparés des ménages quittant ou s'installant sur la CC du Frontonnais

Source : INSEE - MigCom 2021- Traitements EOHS



Un peuplement fortement lié aux caractéristiques du territoire

Des évolutions sociologiques à anticiper

Le territoire de la Communauté de Communes du Frontonnais est marqué par un profil plus familial qu'à l'échelle du département puisque 46% des ménages ont au moins un enfant (couple avec enfants et familles monoparentales), contre 32% en Haute-Garonne. Cependant, ce profil tend à évoluer.

Entre 2015 et 2021, les parts des personnes seules et des couples sans enfants augmentent légèrement au détriment des couples avec enfants qui passent de 39% en 2015 à 36% en 2021. Par conséquent, la taille moyenne des ménages diminue. Elle s'élevait en 2010 à 2,57 personnes par ménages contre 2,45 personnes par ménages en 2021.

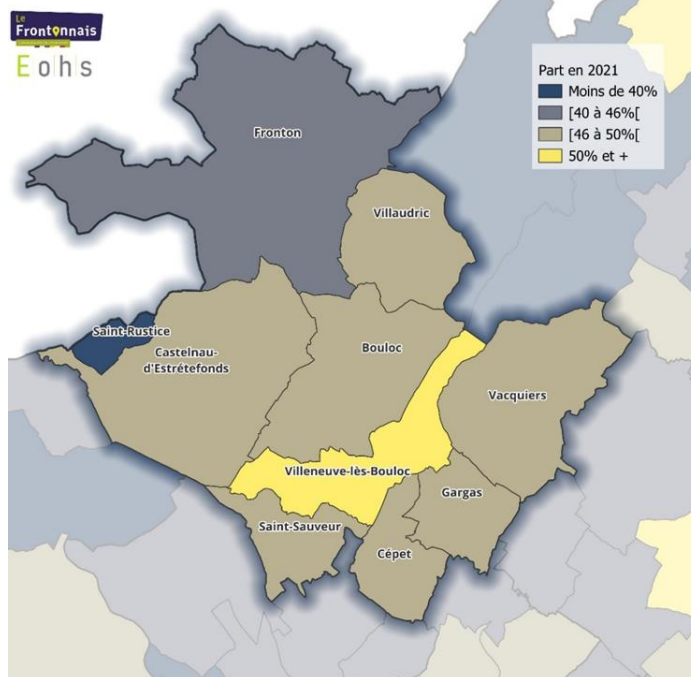
Ce phénomène de desserrement des ménages reste peu marqué sur la CCF et n'est pas propre au territoire puisqu'une tendance similaire s'observe à l'échelle nationale. Cette dynamique apparaît comme plus importante sur les communes rurales : Saint-Rustice, Gargas ou encore Vacquiers. Mais aussi sur les communes ayant connu la plus grosse croissance démographique sur la période récente : Cépet et Saint-Sauveur.

À population égale, il a fallu 41 logements par an pour répondre au besoin de desserrement sur le territoire de la CCF, ce qui représente en moyenne 15% des logements autorisés chaque année sur le territoire.

Part des ménages avec enfants en 2021

46% en moyenne sur la CC du Frontonnais

Source : Traitements Eohs, d'après Insee Recensement 2021



Le desserrement est la prise en compte de l'évolution de la taille moyenne des ménages. À population constante, une diminution de la taille moyenne des ménages induit une augmentation du nombre de ménages et donc un besoin en nouveaux logements.

A dire d'acteurs :

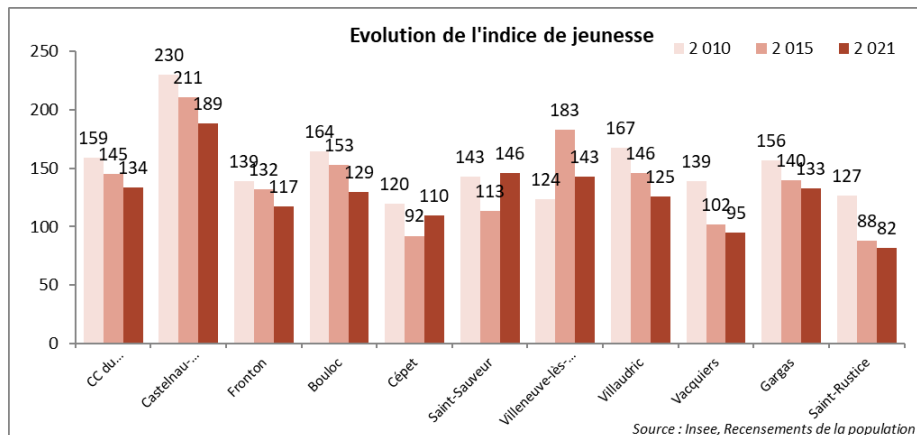
« De plus en plus de couples se séparent et les élus de la CCF souhaiteraient permettre aux deux parents de se maintenir sur la même commune, ou à minima sur le territoire communautaire. Cela n'est pas forcément possible face aux prix du marché difficile à assumer pour un parent seul. »

Un vieillissement rapide de la population, générant des besoins

Actuellement, la CCF compte 10 000 personnes âgées de moins de 30 ans, soit plus du tiers de la population intercommunale. Parmi eux, les 15-29 ans, jeunes ayant l'âge de travailler, représentent 15% de la population (plus de 4 000 personnes). Bien que la part représentée par la tranche d'âge des 15-29 ans dans la population globale de la CCF connaisse une évolution négative (-1%/an), ce public connaît une progression positive en valeur absolue (+350 entre 2015 et 2021).

Communauté de Communes du Frontonnais – Programme Local de l'Habitat 2026-2032

Avec un indice de jeunesse de 134 en 2021, en baisse par rapport à 2015 (145), la CCF demeure un territoire très jeune. Ce phénomène s'explique par la présence importante de ménages familiaux. Néanmoins, cet indice de jeunesse connaît une baisse globale depuis 2010 qui souligne une tendance au vieillissement de la population.



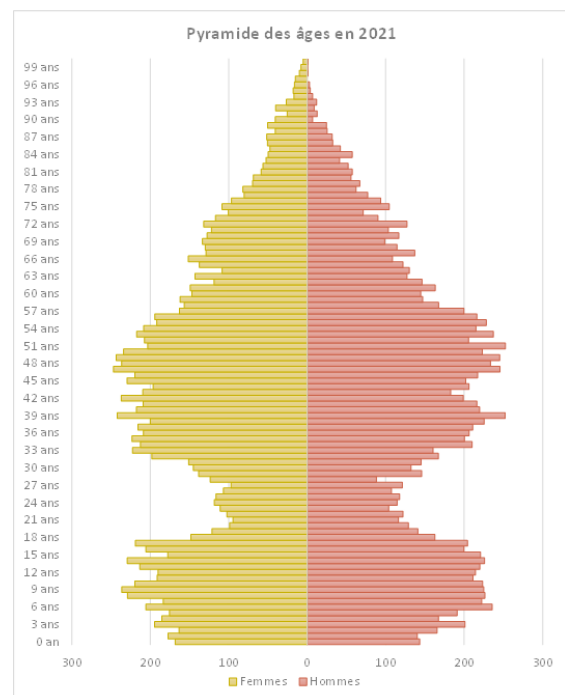
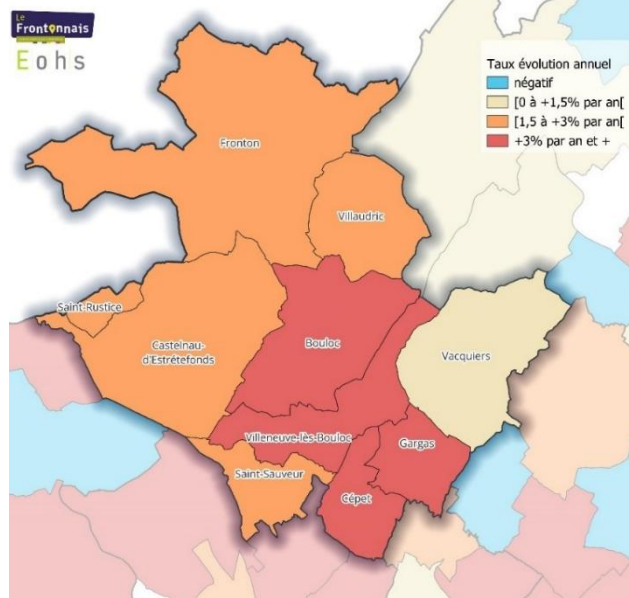
Indice de jeunesse (Insee)

Rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. Plus il est élevé, plus la population est considérée comme jeune. Un indice de 100 indique un équilibre. L'indice de jeunesse doit être mis en corrélation avec les familles avec enfant(s).

La CCF fait face à un vieillissement et une gérontocroissance de sa population présente sur le territoire : un peu plus de 2 000 personnes sont âgées de 75 ans ou plus, soit environ 7% de la population. Cette catégorie d'habitants est marquée par une croissance très importante de +3,3%/an entre 2015 et 2021. En comparaison, cette partie de la population de la CCF croît deux fois plus vite que la population globale de l'intercommunalité. Toutes les communes sont concernées par ce phénomène de vieillissement, de manière plus ou moins marquée.

Taux d'évolution annuel de la population de 75 ans et +
+3,3% par an en moyenne sur la CC du Frontonnais

Source : Traitements Eohs, d'après Insee Recensement 2015-2021



A dire d'acteurs :

« Les EHPADs ne disposent pas de suffisamment de chambres pour accueillir les personnes âgées du territoire. »

Des revenus médians très élevés, mais des disparités importantes

Avec 2 114€ par mois par unité de consommation en 2021, le revenu médian de la CCF est élevé et supérieur par rapport aux autres intercommunalités du SCOT et à la moyenne départementale : 2 019€ à l'échelle de la Haute-Garonne.

On observe cependant des disparités entre les communes du territoire. Les revenus sont généralement plus importants sur les communes du sud du territoire comme Bouloc (2 272€/mois) ou encore Vacquiers (2 230€), alors qu'ils sont moins élevés sur Fronton (2 063€/mois) ou Villaudric (2 044€/mois).

Ces disparités sont également d'ordre sociologique puisque les ménages les plus aisés perçoivent un revenu 2,8 fois plus élevé que les ménages les plus pauvres (= écart interdécile entre le 1er et 9e décile). Ce rapport reste, malgré tout, plus faible que celui observé à l'échelle départemental qui s'élève à 3,5.

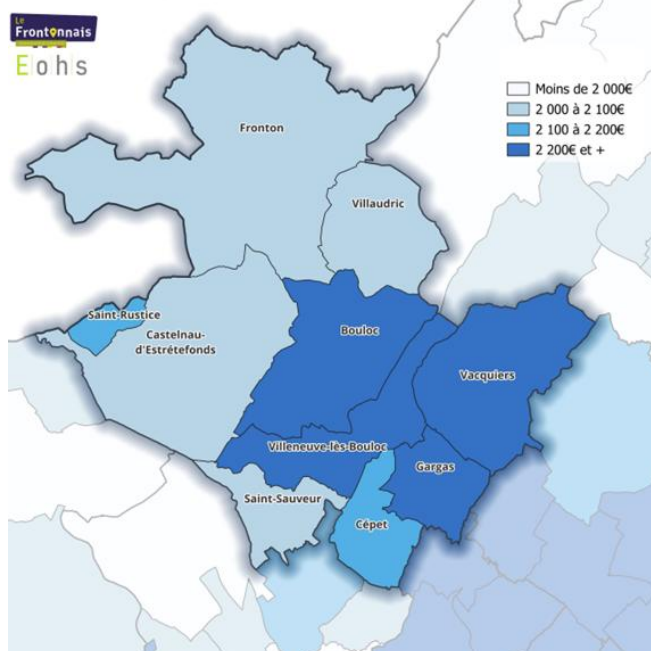
Par ailleurs, d'autres signes de fragilités socio-économiques sont visibles sur le territoire. Le taux de pauvreté moyen de l'ensemble de la CCF s'élève, par exemple, à 8,2%, même s'il est très inférieur à celui constaté en Haute-Garonne (14,3%).

De plus, 62% des ménages vivant sur la CCF bénéficient de ressources qui leur permettent d'être éligibles au logement social. Parmi ces ménages, 16% peuvent prétendre à un logement social PLAi (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), attribué aux demandeurs en situation de grande précarité. Or, 96% des ménages éligibles au parc social vivent aujourd'hui dans un logement du parc privé.

Revenus mensuels médians disponibles en 2021

2 114 en moyenne sur la CC du Frontonnais

Source : Traitements Eohs, d'après Insee Filosofi 2021

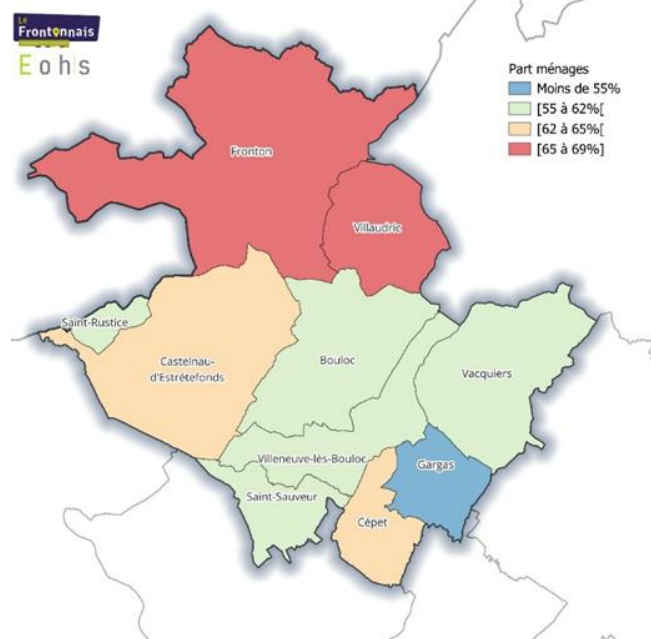


Part des ménages éligibles au LLS en 2021

Plafonds PLUS et PLS

62% en moyenne sur la CC du Frontonnais

Source : Traitements Eohs, d'après Filocom 2021



A dire d'acteurs :

« Le revenu médian des ménages du territoire apparaît comme confortable mais, attention, il peut masquer d'importantes disparités : le taux de pauvreté reste significatif et la demande en logement social connaît une forte augmentation. »

Les plafonds PLUS, PLAI et PLS en 2025

Le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) est le type de financement ordinaire pour le logement locatif aidé. L'attribution de ces logements est conditionnée au respect d'un plafond de ressources pour le demandeur du logement (plafond PLUS : 1 933€ net mensuel au 1^{er} janvier 2025 pour une personne seule et 3 749€ net mensuel pour une famille de quatre personnes).

Un logement financé en PLAI, (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) est attribué à une personne seule gagnant moins de 1 063€ net mensuel et 2 073€ net mensuel s'il s'agit d'un couple avec deux enfants (plafond PLAI = 60% du plafond PLUS).

Les logements PLS (Prêt Locatif Social) sont des logements locatifs intermédiaires qui sont principalement destinés aux classes moyennes. Il est attribué à une personne seule gagnant moins 2 513€/mois et 4 873€/mois s'il s'agit d'un couple avec deux enfants.

Revenu médian par Unité de consommation (Insee)

La médiane du revenu fiscal partage les personnes en deux groupes : la moitié des personnes appartient à un ménage qui déclare un revenu inférieur à cette valeur et l'autre moitié présente un revenu supérieur.

Unité de consommation - UC (Insee)

Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes.

Taux de pauvreté (Insee)

Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté (exprimé en euros). Le seuil de pauvreté est déterminé par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population. Ainsi il correspond au montant inférieur à 60% du revenu médian national. En 2021, le seuil de pauvreté était de 1 158€ par UC par mois (recensement publié par l'Insee en 2021).



Enjeux identifiés à l'échelle de la CCF autour de l'attractivité résidentielle et du peuplement

Accompagner la croissance démographique et le développement du territoire en :

- Prévenant les déséquilibres sociaux et territoriaux, et les possibles phénomènes de « spécialisation »
- Traduisant et différenciant les modalités d'intervention pour tenir compte des spécificités communales et intercommunales ;
- Gardant l'identité du territoire ;
- Menant une politique de l'habitat en cohérence avec l'organisation du territoire et avec les thématiques connexes (transports, économie, services et équipements publics, ...).

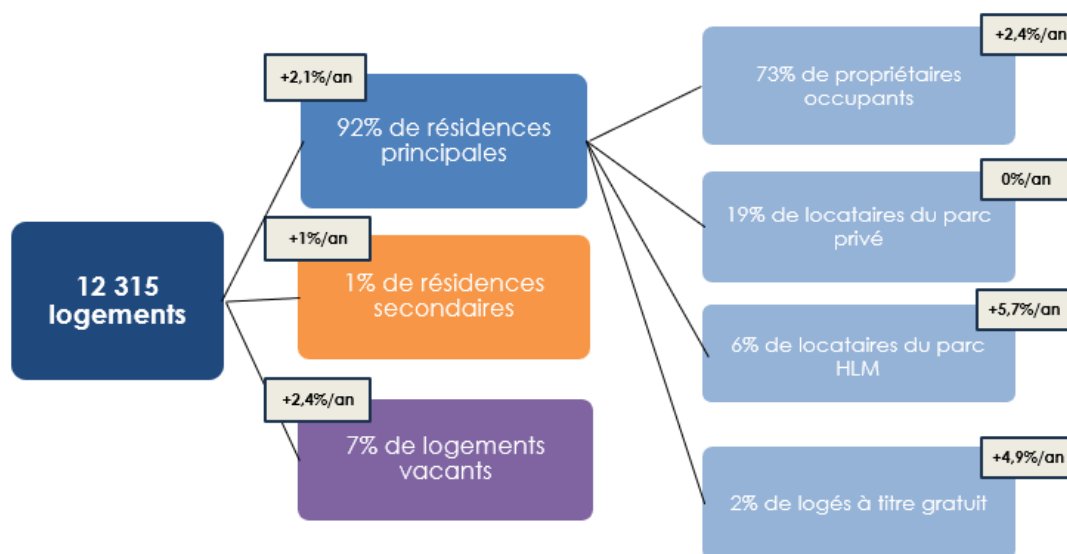
Diversifier l'offre résidentielle afin de répondre aux besoins de l'ensemble des ménages du territoire et ceux qui souhaitent s'installer sur la CCF, en lien avec les évolutions sociologiques :

- Liées au desserrement des ménages ;
- Des familles avec enfant(s) ;
- Des ménages les plus modestes ;
- En termes de typologies et de prix de logements.

PARTIE 2 – LE PARC DE LOGEMENTS DE LA CCF ET SES EVOLUTIONS

Un parc de logements à très forte dominante résidentielle

Un poids significatif des résidences principales occupées par leurs propriétaires

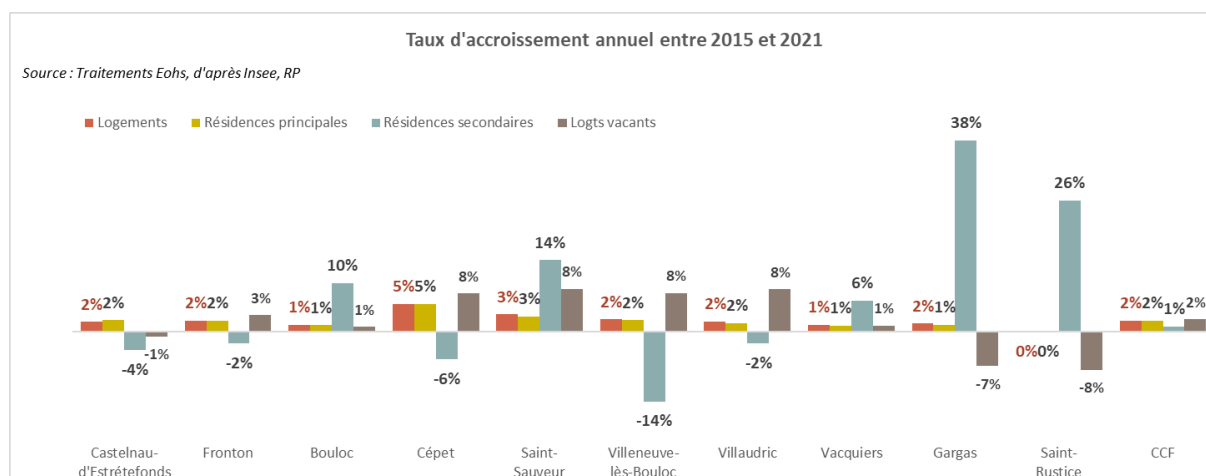


Répartition et évolution de l'offre de logements sur la Communauté de Communes du Frontonnais entre 2015 et 2021

Source : INSEE, 2021

Le parc de logements de la Communauté de Communes du Frontonnais est constitué en très grande majorité de résidences principales. Le poids des logements vacants (7%) et, plus encore, des résidences secondaires (1%) est très faible sur le territoire.

Entre 2015 et 2021, la progression des logements vacants (+2,4%) a été plus forte que celle des résidences principales (+2,1%). Cependant, cette évolution correspond à un volume faible de logements : en 6 ans, seuls 112 logements vacants supplémentaires ont été recensés. Le nombre de résidences secondaires a également très légèrement augmenté entre 2015 et 2021, passant de 159 à 169.



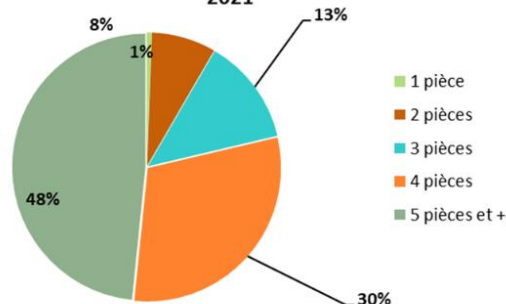
Une offre de résidences principales caractérisée par la présence de grands logements individuels

À l'échelle du territoire communautaire, une grande majorité des résidences principales sont des maisons (84%), mais ce taux peut varier en fonction des communes. Ainsi, si les communes rurales présentent un nombre d'appartements quasiment nul (0% à Gargas, 2% à Vacquiers), les communes plus urbaines voient cette part augmenter, jusqu'à 24% pour Castelnau-d'Estrétefonds par exemple.

Sur l'ensemble du territoire de la CCF, près de 80% des résidences principales correspondent à un grand logement (T4 et +). A l'inverse, seulement 9% du parc correspond à des petits logements T1-T2, alors que 25% des ménages sont des personnes seules, ce qui peut entraîner un phénomène de sous-occupation.

La sous-représentation des petits logements pose aussi la question des possibilités offertes aux petits ménages, principalement les jeunes ou les personnes âgées avec un souhait de mobilité résidentielle.

Résidences principales selon la taille du logement en 2021



Source : Traitements Eohs, d'après Insee, RP

La composition du parc semble ainsi fortement liée au profil de peuplement des différentes communes interrogeant ainsi les questions de mixité de peuplement qui ne pourra être améliorée que par des actions de rééquilibrage de l'offre visant à améliorer les possibilités des ménages et donc à élargir leurs opportunités résidentielles. Néanmoins, l'offre existante peut, au-delà du seul critère de la taille du logement, s'avérer inadaptée aux attentes des ménages pour des raisons liées à l'environnement global du logement, à ses « prestations » (présence d'espace extérieur par exemple) ou encore à sa situation concurrentielle au sein de l'offre communautaire.

Un territoire de propriétaires-occupants

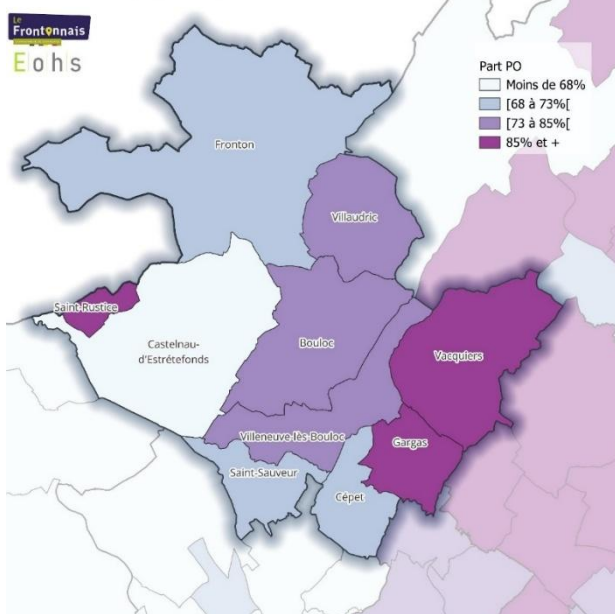
73% des ménages qui occupent leur logement sont propriétaires de celui-ci, un taux dans la moyenne de celui du SCoT, mais bien supérieur à celui observé en Haute-Garonne (53%). La part de propriétaires est plus importante dans les communes rurales et grimpe dans certaines communes à plus de 80% : Vacquiers (88%), Saint-Rustice (85%) ou encore Gargas (90%).

Le parc locatif privé, qui joue un rôle important dans la mobilité résidentielle des ménages, représente à l'échelle de l'intercommunalité 22% de l'offre de logements. Cette offre locative privée est localisée à 78% sur les trois pôles de la CCF : Bouloc, Fronton et Castelnau-d'Estrétefonds.

Part des propriétaires occupants en 2021

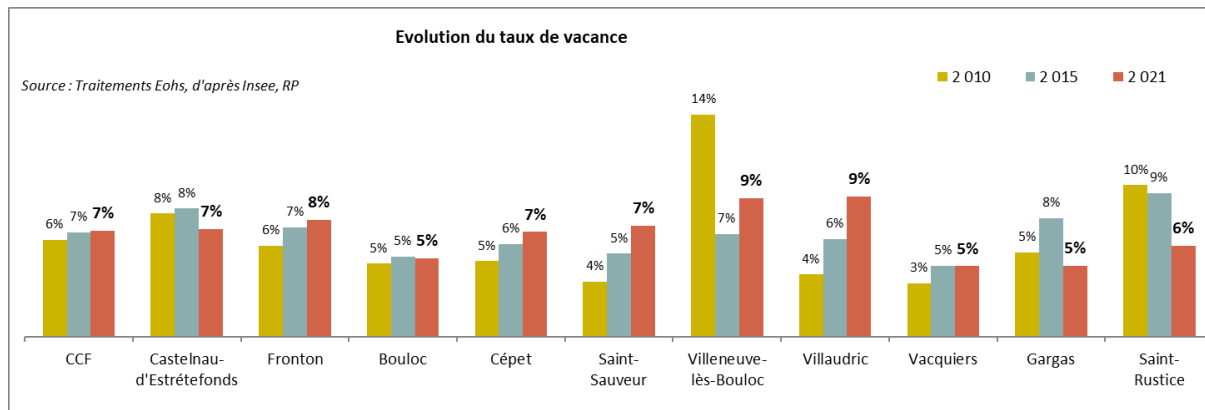
73% en moyenne sur la CC du Frontonnais

Source : Traitements Eohs, d'après Insee Recensement 2021



Un phénomène de vacance encore limité mais à prendre en compte

Un peu plus de 840 logements sont vacants au sein de la CCF (Insee, 2021), soit 6,9% du parc total de logement. Il est classiquement estimé que le seuil acceptable de vacance sur un marché se situe entre 5 et 7%, au-delà, la vacance est considérée comme importante, et en-dessous elle témoigne d'une tension sur le marché du logement. Ce taux est progression de +2,4%/an entre 2015 et 2021. .



A dire d'acteurs :

Les élus rencontrés nous ont fait part, lors des entretiens, de l'existence de quelques logements vacants de longue durée suite à des indivisions ou des successions longues. Néanmoins, la plupart estiment que le nombre de logements vacants sur leur commune est surévalué et que la vacance ne constitue pas une problématique importante pour leur commune.

La base de données LOVAC 2024 permet de quantifier et qualifier le parc vacant de longue durée (plus de 2 ans). Sur la CCF, la part du parc de logements vacants de longue durée est estimée à 1,8%, soit un peu plus de 200 logements privés. Cette vacance concerne davantage des logements anciens, situés en centre-bourgs et, de manière assez disproportionnée, les petits logements : 33% des logements vacants sont des T1-T2 alors que ces typologies ne représentent que 12% du parc privé total.

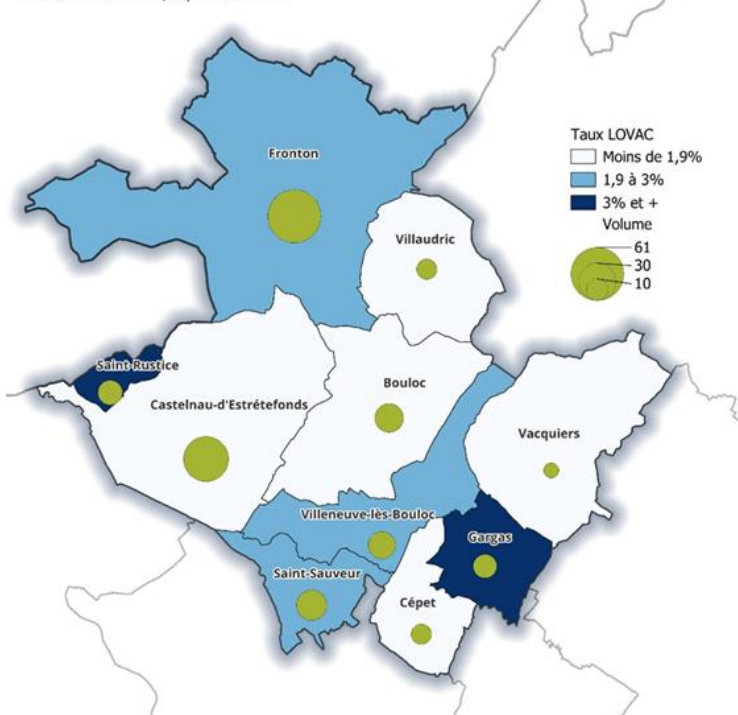
Cette vacance de longue durée est davantage marquée sur certaines communes, notamment les plus rurales, comme Gargas (3,8%) ou encore Saint-Rustice (6,1%).

Les raisons de la vacance peuvent être multiples. Le phénomène peut s'expliquer par :

Nombre et taux de logements vacants de + de 2 ans parmi le parc privé

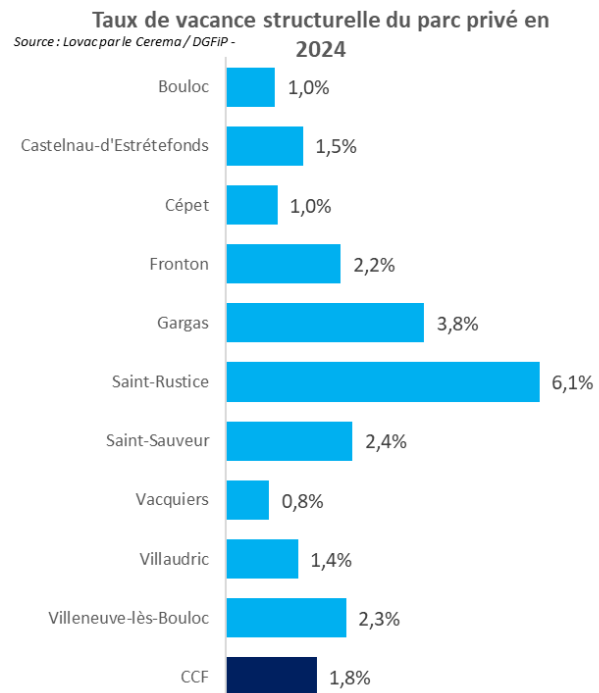
1,8% en moyenne sur la CC du Frontonnais

Source : Traitements Eohs, d'après LOVAC 2024



Communauté de Communes du Frontonnais – Programme Local de l'Habitat 2026-2032

- L'inadaptation du profil des logements entrainant un besoin de reconfiguration du logement ou des immeubles (en lien avec l'étroitesse des biens, de l'accès aux étages, ...);
- Un manque d'entretien sur la durée du logement qui se retrouve ainsi en très mauvais état et non propices à être loués ou achetés;
- Une mauvaise qualité énergétique pour certains logements, notamment les logements anciens;
- L'âge du propriétaire, notamment lorsqu'il est âgé, ne souhaitant ou ne pouvant pas forcément se lancer dans une réhabilitation de leurs biens (investissements coûteux);
- La rétention de biens dont certains font l'objet, impliquant ainsi chez certains logements une accumulation de plusieurs constats cités précédemment;
- La localisation en centre-bourg ou en centre-ville rendant difficile la remise sur le marché des biens vacants, parfois dépourvus d'attractivité au regard des attentes des ménages.

**Logement vacant**

Selon l'Insee, logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- Proposé à la vente, à la location ;
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- En attente de règlement de succession ;
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Selon la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) :

LOVAC (Fichiers fonciers) par un croisement des données sur l'adresse de résidence principale des propriétaires, un logement vacant n'est pas loué, ni habité par son propriétaire. Ce sont notamment des données déclaratives par les propriétaires puisque les logements vacants peuvent bénéficier d'exonérations fiscales sous conditions. Dans ce cadre, une vacance peut être déclarée par le propriétaire.

D'une manière générale, il est admis qu'un taux de vacance est considéré comme « fonctionnel » lorsqu'il se situe autour de 6-7%, seuil permettant à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.

Une partie du parc privé présentant des besoins d'amélioration

Des logements potentiellement énergivores

Une partie du parc de logements de la CC du Frontonnais est potentiellement énergivore : un logement sur 5 (20%) a été construit avant 1970 et donc avant les premières réglementations thermiques de 1975 (source Filocom).

Si une partie de ce parc a pu bénéficier de travaux d'amélioration thermique (difficilement quantifiable), ces logements constituent un potentiel de rénovation. Un quart des logements ont également été construits durant les années 1970-1990, correspondant au développement des lotissements.

Des situations de précarité énergétique et des besoins de rénovations

Le corollaire à l'ancienneté des résidences principales est la part des ménages en situation de précarité énergétique vivant sur la CCF. Ainsi, 10,5% des ménages vivant sur le territoire sont considérés comme étant en situation de précarité énergétique (contre 14% à l'échelle nationale).

Avec la loi Climat et Résilience les passoires énergétiques vont progressivement être interdites à la location à l'horizon 2034, une partie des logements du parc locatif privé devra faire l'objet de travaux dans les prochaines années. Cette part de logements non conformes et donc à rénover pour être mis en location est estimée à 16% du parc, soit 375 logements.



Parc privé Source : ADEME DPE – retraitement DREAL	Nombre de logements diagnostiqués (échantillon à 21%)	Projection sur l'ensemble du parc classé E, F et G
1 ^{er} janvier 2025 Etiquettes G	668 logements soit 9% du parc	Environ 3 170 logements
1 ^{er} janvier 2028 Etiquettes F	917 logements soit 13% du parc	Environ 4 580 logements
1 ^{er} janvier 2034 Etiquettes E	1 763 logements soit 24% du parc	Environ 8 460 logements

Plus de 1 750 propriétaires-occupants sont éligibles aux aides de l'Anah sur la CCF, soit 16% (Filocom, 2021). Parmi ces ménages éligibles à des aides pour la rénovation énergétique de leur logement, près de 1 000 sont des ménages considérés comme très modestes au sens de l'Anah et dont le salaire est inférieur ou égal au SMIC.

A dire d'acteurs :

« La CCF n'est pas confrontée à une problématique importante de précarité énergétique au sein de son parc de logements, néanmoins un certain nombre de logements sont étiquetés E, F ou G et doivent faire l'objet d'une rénovation rapidement. Il est nécessaire d'être vigilants, de continuer à alerter et communiquer sur ce sujet. »

Une partie du parc privé potentiellement indigne

166 logements privés sont considérés comme potentiellement indignes en 2019 (PPPI, 2019), représentant 1,6% des résidences principales privées (RPP). Ce phénomène touche à 87% des locataires du parc privé. Entre 2018 et 2023, 32 signalements ont également été faits pour des situations d'habitat indigne (DDT 31).

Communauté de Communes du Frontonnais – Programme Local de l'Habitat 2026-2032

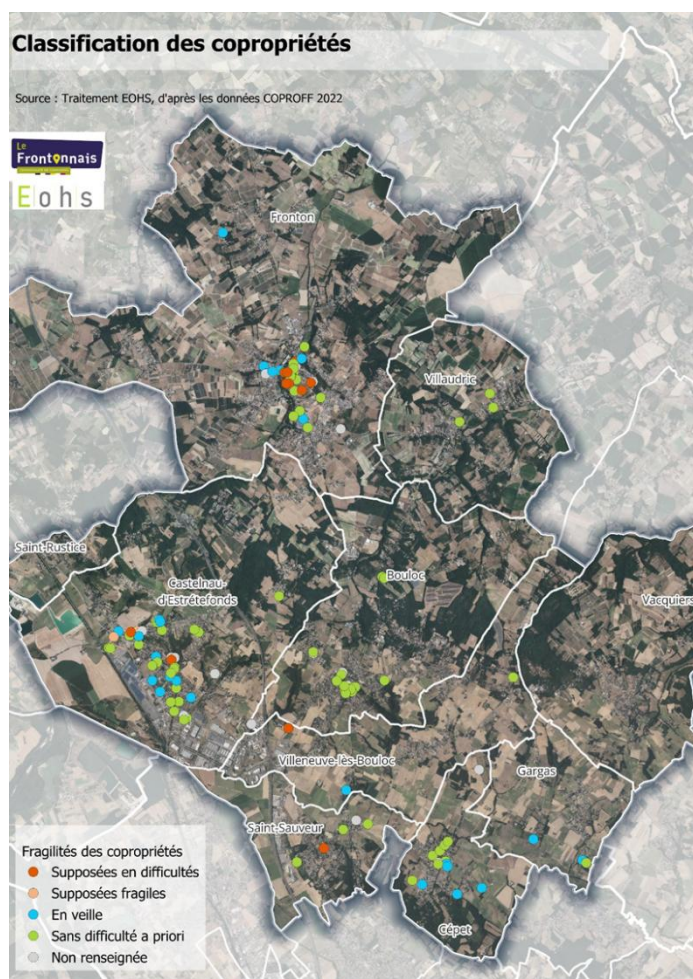
Habitat indigne

L'habitat indigne désigne les logements qui présentent un risque pour la santé ou la sécurité des occupants ou des riverains. Ces logements « constituent un habitat indigne les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou leur santé » (Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion de 2009). Il convient de préciser que les logements vétustes et inconfortables n'entrent pas dans le concept d'habitat indigne.

Parc privé potentiellement indigne (PPPI)

Le PPPI est un indicateur statistique issu du croisement de données Filocom relatives à la qualité du parc des logements privés (classement cadastral) et aux revenus de leurs occupants. *Source Anah-DDT.*

Bien que peu présent, la question du mal-logement doit constituer une réflexion du PLH, puisque ce sont les pouvoirs publics (plus précisément les communes) qui ont la compétence de protéger la santé et/ou la sécurité des propriétaires occupants et locataires. Un enjeu autour de l'amélioration et de la mise aux normes de ces logements est donc à prévoir afin que ces logements puissent être attractifs sur le marché. L'enjeu pour le PLH sera d'envisager des moyens d'actions opérationnels et d'accompagnement pour lutter contre la précarité énergétique et contre l'habitat indigne, afin de remettre sur le marché ces logements hors d'usage ou non conformes à de l'habitation.

Peu de copropriétés potentiellement fragiles

La CCF compte 132 copropriétés pour un total de 1 383 logements, soit 12% du parc total du territoire (COPROFF, 2022). La plupart de ces copropriétés sont localisées sur les communes urbaines de Fronton et Castelnau-d'Estrétefonds.

Ces copropriétés ont fait l'objet d'une qualification via la création d'un indice de fragilité, afin d'identifier celles pouvant potentiellement présenter des signes de fragilité.

Cet indice repose sur une série d'indicateurs :

Thématiques	Indicateurs
Etat de la copropriété	Part des logements construits avant 1975
Occupation de la copropriété	Part des logements vacants + 2 ans
	Part des appartements en location
Positionnement sur le marché immobilier	Taux de mutation des propriétaires
	Situation des prix de la copropriété par rapport au marché local (données en % en positif ou négatif)

Pour chacune des copropriétés, ces indicateurs ont été comparés à la moyenne de la CCF, puis ramenés en base 100 afin de disposer d'un indice de fragilité à la copropriété. En fonction de son résultat, chaque copropriété a ensuite été classée dans l'un des quatre niveaux de fragilité suivants :

- Copropriétés supposées en difficultés ;
- Copropriétés supposées fragiles ;
- Copropriétés en veille ;
- Copropriétés sans difficultés à priori.

A l'échelle de la CCF, 1,5% des copropriétés sont apparues comme supposées fragiles et 9% comme supposées en difficultés. Ramenés en valeur absolue, ces pourcentages montrent que peu de copropriétés sont concernées par des problématiques de fragilité : 2 sont supposément fragiles et 12 sont supposées en difficultés.

A dire d'acteurs :

« Certaines copropriétés ont été identifiées comme fragiles, mais il est très compliqué d'identifier les problématiques rencontrées et d'accompagner juridiquement ces copropriétés et leurs occupants. Nous ne savons pas forcément vers quelles structures nous tourner. Il y a beaucoup d'opacité. »



Enjeux identifiés à l'échelle de la CCF autour du parc de logements et de son évolution

- Intensifier les actions visant l'amélioration de la performance énergétique des logements, notamment auprès des propriétaires-occupants
- Agir contre l'habitat indigne, notamment dans le parc locatif privé
 - Poursuivre et améliorer le repérage de ces situations et proposer des solutions à ces ménages
- Mobiliser et utiliser le potentiel de logements vacants
 - Mieux connaître l'offre vacante réellement mobilisable ;
 - Mobiliser les logements vacants, notamment ceux des centre-bourgs, pour développer une offre en petits logements ;
 - Accompagner les propriétaires de logements vacants pour la remise sur le marché de leurs biens
- Diversifier l'offre en proposant du locatif (y compris privé) et des petites typologies afin d'accompagner le renouvellement de la population et proposer une offre aux ménages en situations de sous-occupation.

PARTIE 3 – LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET LA MAITRISE FONCIERE

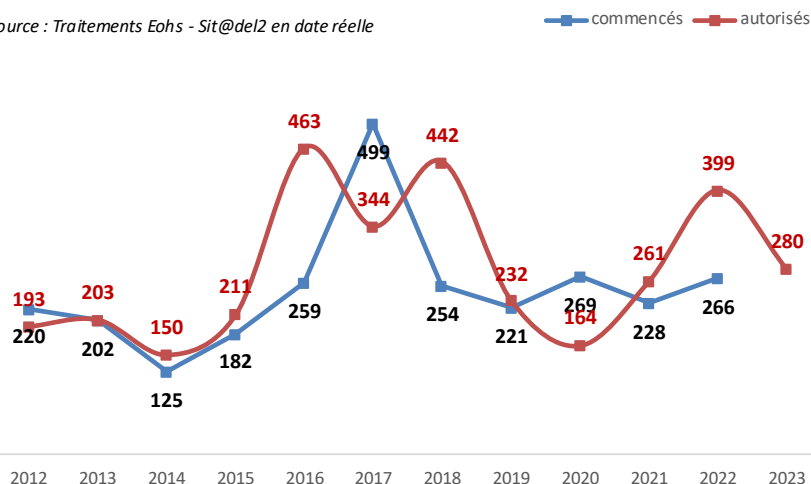
Une production de logements qui demeure importante

Des autorisations et mises en chantier fluctuantes dans le temps

Les autorisations de logements connaissent des pics sur trois années différentes : 2016, 2018 et 2022. A l'inverse, elles connaissent un fort ralentissement entre 2019 et 2021. La moyenne des logements autorisés par an entre 2018 et 2020 s'élève à 279, contre 313 par an entre 2021 et 2023.

Evolution du nombre de logements commencés et autorisés - CC du Frontonnais

Source : Traitements Eohs - Sit@del2 en date réelle



Le rythme de production suit globalement celui des autorisations, avec néanmoins quelques écarts comme en 2022 avec 399 logements autorisés pour seulement 266 logements commencés. Sur la période récente, il y a donc une inadéquation entre les autorisations et les mises en chantier pouvant s'expliquer notamment par un contexte de crise de l'immobilier et de la production neuve rendant plus difficile la concrétisation des projets.

La moyenne des logements commencés entre 2017 et 2022 s'élève à 290 logements par an, mais avec un poids beaucoup plus important en début de période. La moyenne des logements commencés s'élève à 325/an entre 2017 et 2019 avant de connaître une chute à 254/an entre 2020 et 2022.

Logements commencés ou mis en chantier (selon Sit@del) : Une construction n'est considérée commencée dans SITADEL qu'après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire. Légalement, un chantier est considéré ouvert lorsque les fouilles en rigole ou les fondations sont entreprises sur une partie ou la totalité des constructions autorisées.

Logements autorisés (selon Sit@del) : Une construction est autorisée si un avis favorable a été accordé, après instruction, suite à la demande de permis de construire déposée par le pétitionnaire. Le nombre de logements autorisés est donc égal au nombre de permis de construire portant sur un logement et ayant reçu une autorisation.

Une production qui peine encore à se recentrer sur les polarités de la CCF

1 737 logements (hors résidence) ont été commencés sur le territoire de la CCF entre 2017 et 2022. 56% des logements commencés sur cette période l'ont été sur les trois communes pôles : Fronton, Bouloc et Castelnau-d'Estrétefonds. Les communes de Cépet et Saint-Sauveur ont également fortement produit par rapport à leur poids démographique, et représentent un peu plus du quart (26%) de la production récente. La production sur les autres communes, plus rurales, est plus marginale.

L'indice de construction sur les logements commencés de la CCF confirme cette inégale répartition des constructions neuves avec un indice de 11 logements produits pour 1 000 habitants en moyenne

pour le territoire, Cépet de 19 pour 1 000 habitants et Saint-Sauveur à 23 pour 1 000. En Haute-Garonne, l'indice de construction s'élève à 9 logements produits pour 1 000 habitants. Les pôles oscillent entre 8 et 12 pour 1 000 habitants. La commune avec l'indice de construction le plus faible est Saint-Rustice avec 3 logements produits pour 1 000 habitants.

Il sera important pour la CCF d'avoir une plus grande maîtrise de sa production neuve afin de limiter la progression de la vacance, tout en continuant à répondre au mieux aux besoins de la population.

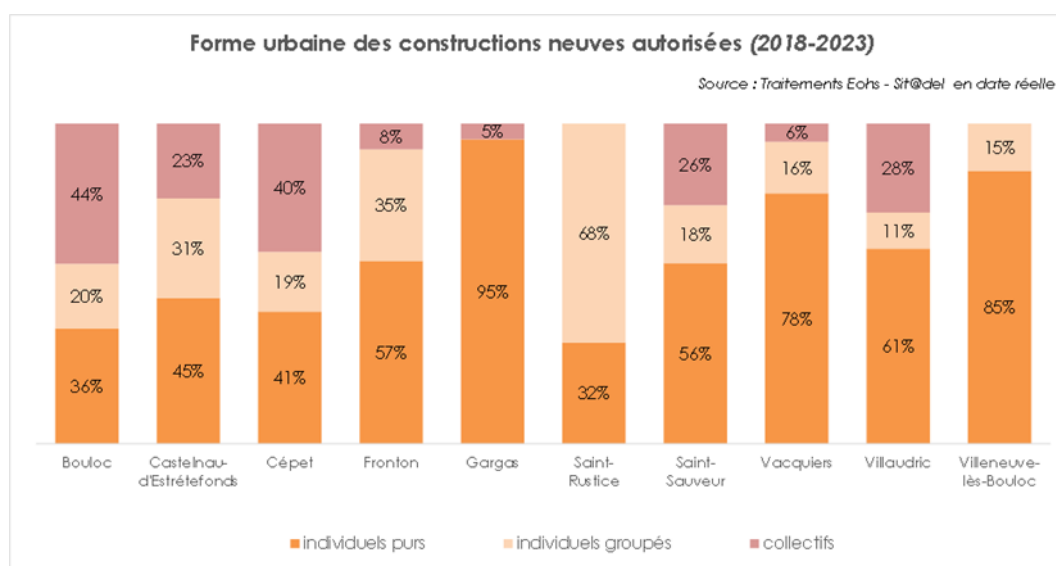
Indice de construction

Ratio résultant du rapport entre le nombre de logements mis en chantier par an pour 1 000 habitants.

Un léger rééquilibrage des formes urbaines

Le logement individuel reste la forme majoritaire dans la production neuve puisque sur les logements commencés entre 2017 et 2022, 80% sont des logements individuels – dont 55% de l'individuel pur et 25% de l'individuel groupé. Ce taux est inférieur à la part des logements individuels dans le parc de résidences principales de la CCF (84%), mais reste très important.

En revanche, les logements autorisés sur la période 2018-2023 illustrent une recherche de diversification des formes urbaines puisque toutes les communes ou presque orientent une partie de leur production vers du collectif (20% à l'échelle de la CCF). Une part importante des communes opte aussi pour le développement de l'individuel groupé qui permet de limiter la taille des parcelles et donc la consommation foncière.



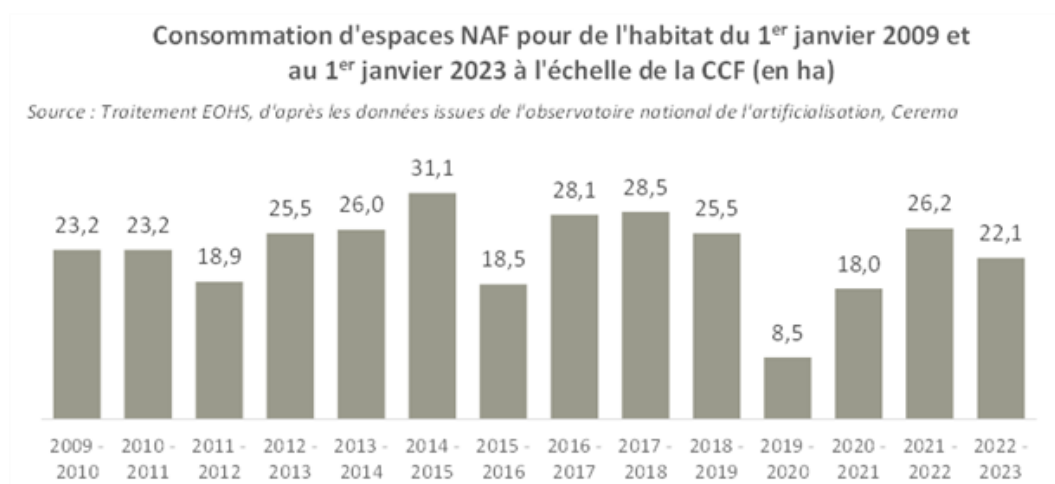
Une consommation foncière qui demeure importante

Des pics de consommation selon les années

Au total, 323 hectares ont été consommés sur le territoire de la CCF entre 2011 et 2023 pour de l'habitat, soit 64% de la consommation globale des sols. Ainsi, en 12 ans, la consommation foncière moyenne pour de l'habitat est d'environ 23 hectares par an.

On observe des pics au fil des années (2015, 2017, 2018), qui traduisent une dynamique de construction plus fortes ces années -là. La consommation a ensuite connu une baisse jusqu'en 2020, avant de repartir à la hausse et de connaître un nouveau pic en 2022.

Communauté de Communes du Frontonnais – Programme Local de l'Habitat 2026-2032

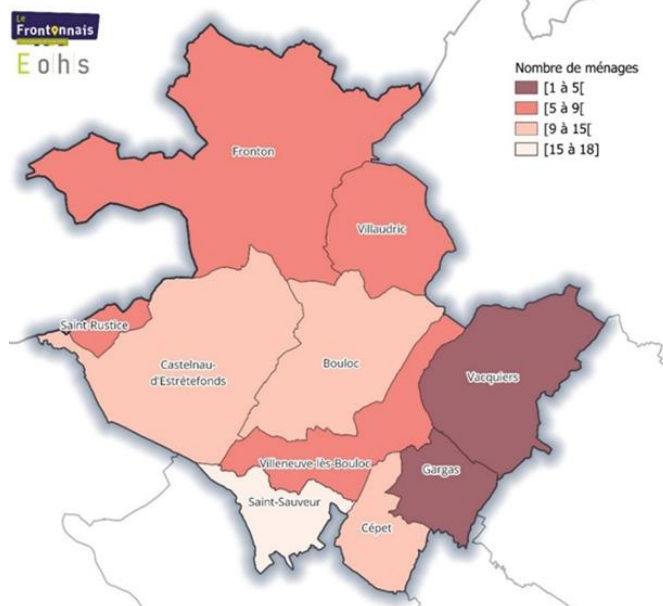


« L'efficacité » de la consommation foncière est comparable à celles des autres intercommunalités du SCoT mais demeure faible : 9 ménages supplémentaires pour chaque hectare consommé. Ce chiffre demeure cependant plus élevé dans certaines communes, en particulier Saint-Sauveur où il est supérieur à 15 ménages supplémentaires par hectare consommé. Ce résultat est notamment lié à la plus forte production de collectif sur cette commune.

Cette consommation foncière est logiquement plus importante sur les communes les plus peuplées comme Castelnau-d'Estrétefonds ou Fronton, mais aussi sur les communes ayant connu de fortes augmentations de population récemment comme Villeneuve-lès-Bouloc ou Cépet.

Nombre de ménages par ha artificialisé à destination de l'habitat de 2014 à 2020
9 en moyenne sur la CC du Frontonnais

Source : Traitement EOHS, d'après les données issues de l'observatoire national de l'artificialisation, Cerema



Les dispositifs de stratégie foncière

Actuellement, des conventions tripartites existent entre l'Établissement Public Foncier Occitanie (EPFO), les communes et la CCF. Ces conventions ont été signées avec les communes de Fronton, Bouloc, Castelnau-d'Estrétefonds et Vacquiers. Elles permettent aux communes ayant un projet incluant des opérations de logement de bénéficier d'un portage foncier. Ce portage de l'EPFO est conditionné par un taux de logements locatifs sociaux de 25% à créer dans le cadre du projet.

Enfin, plusieurs PLU communaux sont en cours de révision : Castelnau-d'Estrétefonds, Cépet, Saint-Rustice, Saint-Sauveur et Vacquiers. Seule la commune de Gargas est encore au RNU mais est en cours d'élaboration de son premier PLU.

A dire d'acteurs :

« Le foncier constitue un enjeu stratégique sur le secteur de la CCF du fait de la tension qui s'exerce. Or, les élus n'ont encore qu'une faible connaissance des outils existants pour les accompagner dans la maîtrise de la ressource foncière. Les communes craignent aussi d'être dépossédées de leurs

compétences. Il est essentiel de désamorcer ces craintes et de communiquer sur les aides et outils existants. »

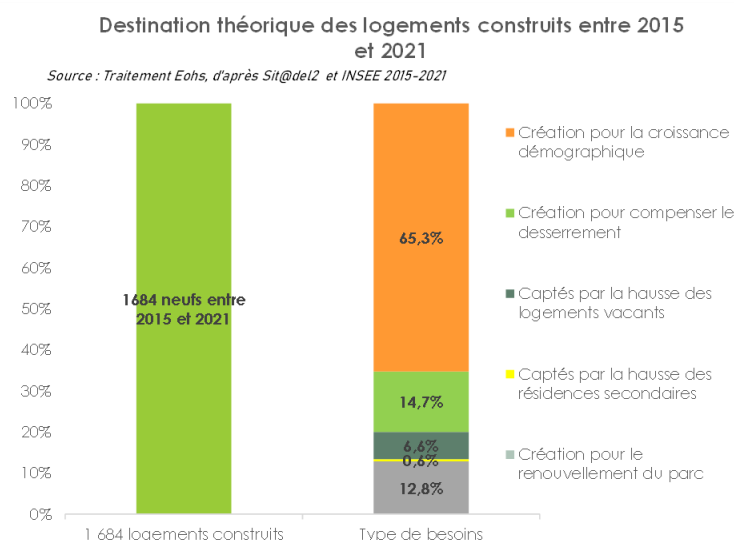
Analyse rétrospective du point mort sur la CCF

Une production neuve permettant un accroissement démographique important

Il est possible d'analyser de manière théorique et rétrospective la production des 1 684 logements neufs entre 2015 et 2021 et d'identifier les différentes catégories de besoins satisfaits au regard des évolutions démographiques et du parc de logements :

- Le desserrement des ménages, c'est-à-dire la diminution de la taille des ménages : décohabitations, vieillissement, évolution des configurations familiales,
- Le renouvellement du parc de logement, c'est-à-dire le nombre de logements neufs ayant remplacé des logements anciens démolis ou ayant changé d'affectation dans le parc existant
- L'alimentation des réserves de fluidité : la part des logements vacants et des résidences secondaires, qui permet également de mesurer la tension du marché (ou la détente en l'occurrence),
- L'évolution démographique : c'est la mesure de la fraction de l'offre ayant induit une augmentation de la population.

Estimation du point mort pour la CCF entre 2015 et 2021



248 logements construits ont répondu aux besoins de desserrement des ménages

Les besoins liés au desserrement des ménages sont considérés comme endogènes, c'est-à-dire comme répondant directement aux besoins des habitants du territoire, indépendamment des besoins démographiques. La diminution de la taille des ménages induit un besoin en résidences principales plus important pour loger le même nombre d'habitants.

Les ménages de la CCF connaissent un léger desserrement sur la période 2015-2021. À population constante, il a fallu 248 logements pour répondre au besoin de desserrement (soit 41/an). Cela représente 15% de la production neuve.

Néanmoins, cela ne signifie pas que les ménages en situation de desserrement ont investi uniquement des logements neufs. En effet, le desserrement a pu entraîner des libérations de grands logements existants entraînant l'occupation de plus petits logements existants.

Un besoin en renouvellement du parc de 216 logements

Le second besoin endogène est lié au renouvellement du parc de logement. Il correspond à la part des logements neufs n'ayant pas servi à augmenter le stock global de logements, mais qui a remplacé des logements démolis (notamment dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain) ou ayant changé d'affectation (transformations de résidences principales en résidences secondaires par exemple).

Pour évaluer la part de la production neuve qui a servi au renouvellement d'une partie du parc de logement, on compare la différence du nombre de logements entre 2015 et 2021, au nombre de logements construits sur la période. Selon ce calcul, le besoin est de 36 logements par an.

121 logements captés par l'augmentation des résidences secondaires et des logements vacants

Entre 2015 et 2021, la vacance et le nombre de résidences secondaires ont connu une hausse selon l'INSEE. Cette croissance vient artificiellement augmenter les besoins liés au point mort¹ de la construction, car cette hausse n'est pas nécessaire. Sur la même période, 121 logements (soit 20 par an) ont été nécessaires pour répondre à la hausse des résidences secondaires et des logements vacants sur le territoire.

1 099 logements ont contribué à la croissance démographique

Enfin 65% de la production neuve, soit 183 logements / an ont contribué à l'accueil d'une population nouvelle sur le territoire, par l'apport migratoire de ménages vivant auparavant ailleurs et par le solde naturel des naissances.

¹ Point mort : Il s'agit du nombre de logements nécessaires pour conserver une population stable. Ce nombre prend en compte le besoin induit par le desserrement des ménages ainsi que celui induit par le renouvellement du parc et la variation du nombre de résidences principales, de logements secondaires et de logements vacants.



Enjeux identifiés à l'échelle de la CCF autour de la production neuve et de la maîtrise foncière

Bien calibrer géographiquement le développement de l'offre résidentielle

- Être attentif au volume, au phasage et à la répartition de la production de logements
- Prendre en compte les besoins internes au territoire (desserrement des ménages par ex)

Optimiser les ressources foncières disponibles

- Favoriser le renouvellement de l'habitat existant
- Développer des formes urbaines moins consommatrices d'espaces NAF
- Optimiser l'utilisation du foncier et la rendre plus efficace.

Une stratégie foncière à affirmer

- Pour orienter qualitativement et quantitativement la production neuve
- Qui passe par une meilleure maîtrise de la ressource foncière
- Négocier avec les promoteurs/aménageurs en amont des projets

Prendre en compte les objectifs et prescriptions de la loi Climat et Résilience

- Un enjeu d'atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette, dans un contexte marqué par la périurbanisation des communes de la CCF.

Partie 4 - Le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat –

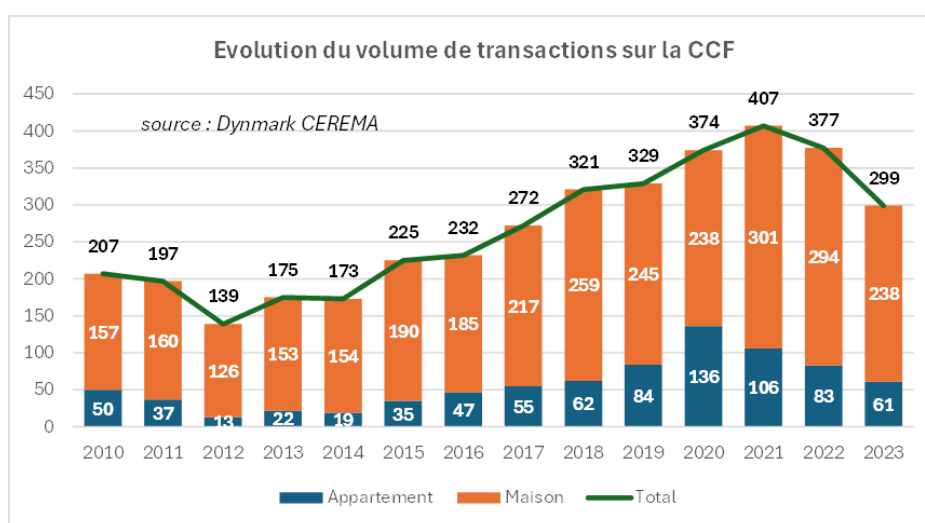
UN MARCHE IMMOBILIER QUI REPOND
PARTIELLEMENT AUX BESOINS DES MENAGES DU
TERRITOIRE

Un marché de l'accèsion dynamique

Un volume de transactions en augmentation

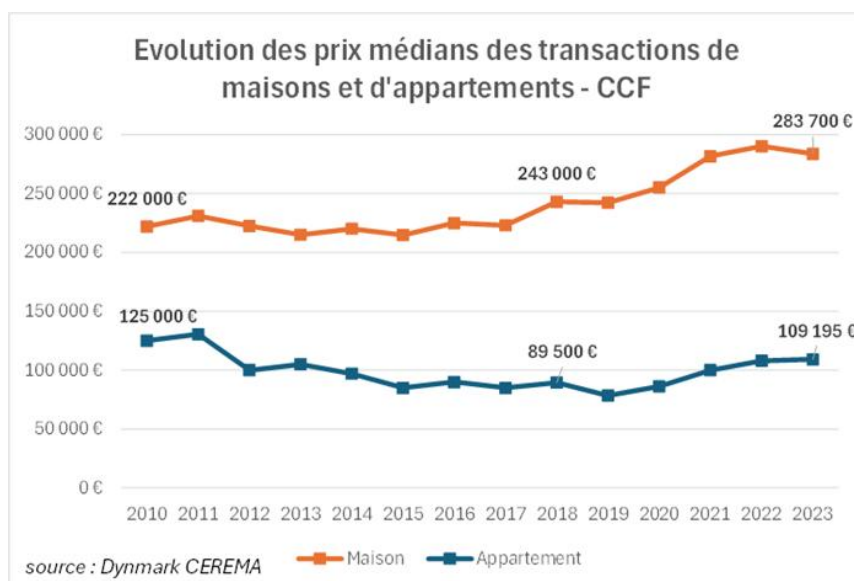
Entre 2018 et 2023, chaque année, ce sont en moyenne 351 transactions qui se sont réalisées, dont 76% pour les maisons et 24% pour les appartements. Plus généralement, on observe une hausse constante des transactions entre 2015 et 2021, année marquée par un pic avec près de 410 transactions d'appartements et maisons. Une baisse régulière des transactions est en cours depuis 2021, en lien avec la crise nationale du logement.

Pour les appartements, les transactions sont en très grande majorité réalisées sur la commune de Castelnau-d'Estrétefonds. Cela s'explique par la composition du parc de logements de la commune, plus fortement dotée en appartements que les autres. Entre 2018 et 2023, ce sont ainsi 413 ventes d'appartements qui ont été réalisées sur la commune, soit 70% des ventes d'appartements à l'échelle de la CCF.



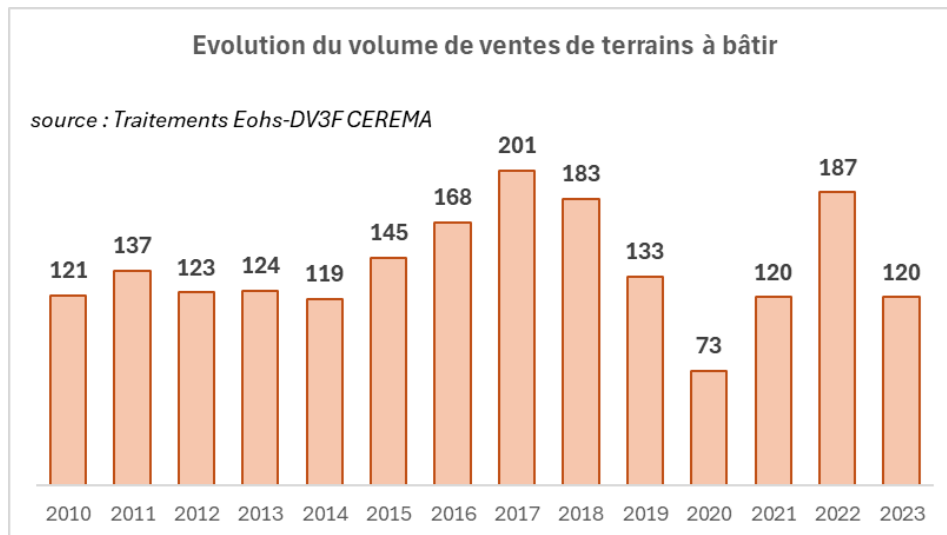
Un renchérissement important des prix de l'immobilier

Les prix de vente médians des maisons individuelles connaissent une croissance rapide sur les dernières années. La hausse des prix des maisons est régulière depuis 2010 et connaît une légère inflexion en 2023, dans un contexte de crise du logement. Les prix ont augmenté de +16% depuis 2018 et le prix médian de ce type de bien se situe à 285 000€ environ. La hausse des prix est encore plus marquée pour les appartements : +27% depuis 2018 (et +39% depuis 2019) et un prix médian à 110 000€ en 2023. Ce type de bien avait connu une importante baisse des prix entre 2010 et 2019 (-37%).



Une tension très forte sur le marché foncier

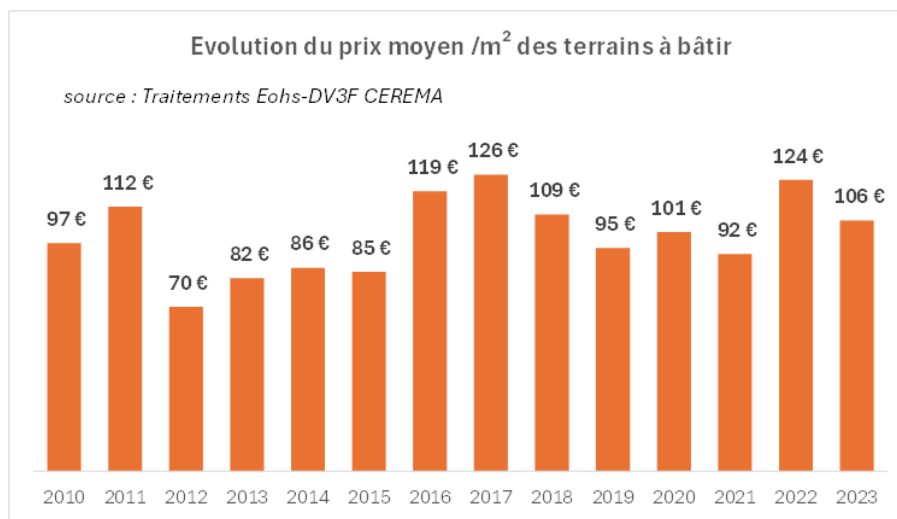
En lien avec un marché de la revente porté par les biens individuels, l'activité du marché neuf se positionne principalement sur les lots à bâtir (terrain où il est possible juridiquement de faire une nouvelle construction) pour la construction individuelle neuve. Malgré une tendance à la raréfaction du foncier, les transactions sur les terrains à bâtir demeurent assez importantes bien que fluctuantes en fonction des années. Sur la période 2018-2023, le volume moyen annuel de ventes de terrains à bâtir s'élève à 136/an. Des années sont plus fortement marquées par les ventes de terrains : 2018 ou 2022 par exemple. Le nombre de ventes de terrains à bâtir est plus important sur les communes de Fronton et Castelnau-d'Estrétefonds.



Entre 2018 et 2023, la surface médiane de ces ventes est d'environ 1 000m², mais peut fortement varier en fonction des communes :

Communes	Surface moyenne en m ² des terrains sur lesquels un logement a été autorisé (2018-2023)
Bouloc	851
Castelnau-d'Estrétefonds	995
Cépet	629
Fronton	1 244
Gargas	1 098
Saint-Rustice	808
Saint-Sauveur	731
Vacquiers	1 980
Villaudric	859
Villeneuve-lès-Bouloc	881
CCF	1 005

Les prix médians au m² sont également fluctuants en fonction des années, passant par exemple de 92€/m² en 2021 à 124€/m² l'année suivante, avant de redescendre à 106€/m² en 2023. Malgré tout, les prix sont élevés à la fois à cause de la proximité de la Métropole Toulousaine mais aussi à cause de la rareté grandissante du foncier sur le territoire.



A dire d'acteurs :

« Les prix des terrains à bâtir ont augmenté après la crise sanitaire et les surfaces tendent à se réduire. Cela change complètement le profil des ménages qui viennent faire construire. Nous sommes plutôt sur des secondo voire tertio-accédants, qui sont plus aisés. »

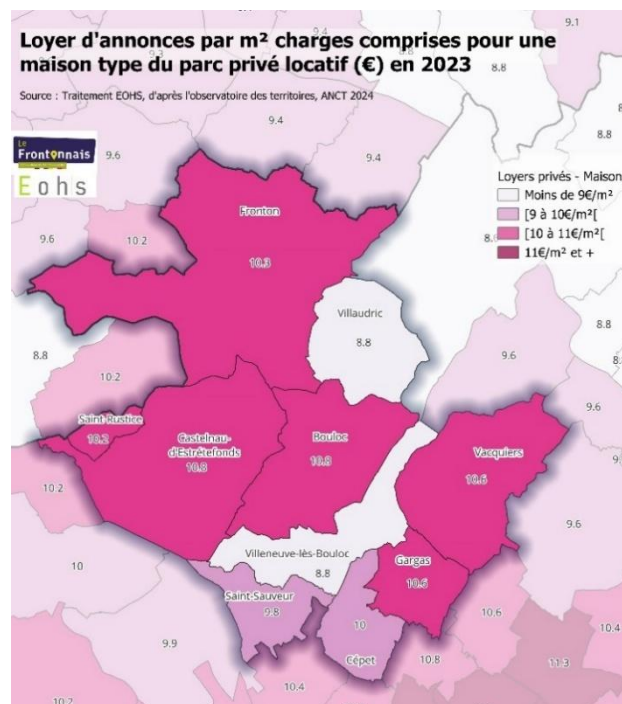
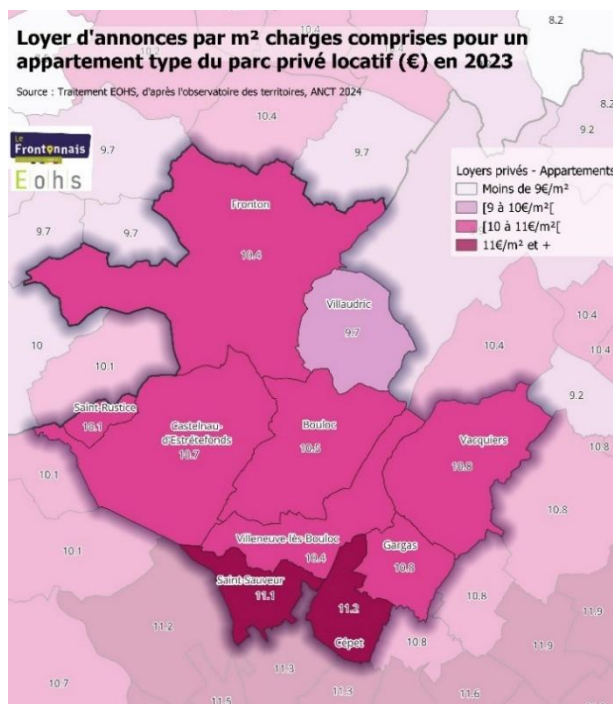
Un marché du locatif libre peu développé

Le marché locatif libre est peu développé sur le territoire. Pour rappel, les logements en location du parc privé représentent 19% des résidences principales (Insee, 2021) mais n'ont pas connu d'augmentation depuis 2015, alors que les autres segments du logement – locataires du parc social et propriétaires-occupants – ont fortement augmenté sur cette période.

Les loyers moyens au m² sont plus élevés pour les appartements que pour les maisons. Pour les appartements, ce loyer moyen charges comprises varie de 9,3€ à 12,8€/m² en fonction du nombre de pièces. En moyenne, sur l'ensemble des appartements, ce loyer médian se situe à 10,57€/m². Pour les maisons, ce loyer moyen s'élève à 10,07€/m².

Ces niveaux de loyers moyens peuvent être amenés à évoluer en fonction des communes, comme l'illustrent les cartes ci-dessous. Les appartements en location sont plus chers sur les communes du sud du territoire, notamment Saint-Sauveur et Cépet, à proximité de la Métropole Toulousaine. Les loyers des maisons sont, quant à eux, plus importants sur les pôles comme Bouloc ou Castelnau-d'Estrétefonds.

Communauté de Communes du Frontonnais – Programme Local de l'Habitat 2026-2032



Une offre locative sociale en progression mais des communes déficitaires au titre de la l'inventaire SRU

A l'échelle de la CCF, on compte 738 logements locatifs sociaux offerts à la location, soit 7% des résidences principales du territoire (RPLS, 2023). Les trois-quarts de l'offre sociale sont répartis sur les trois pôles de la CCF : Fronton, Castelnau-d'Estrétefonds et Bouloc. Trois communes ne disposent d'aucune offre sociale, mais le parc communal peut aussi jouer un rôle de logement abordable dans les communes les plus rurales.

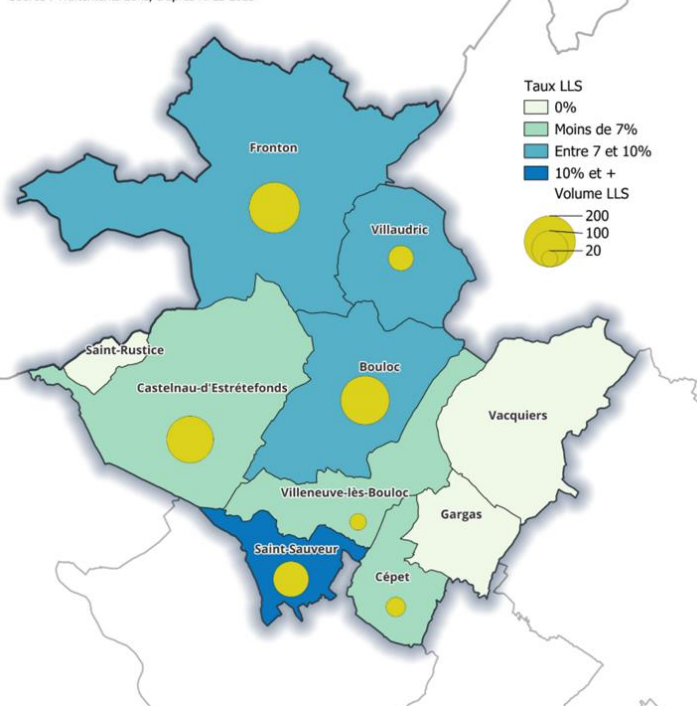
Deux communes – Bouloc et Castelnau-d'Estrétefonds – sont soumises à l'article 55 de la loi SRU et sont aujourd'hui déficitaires en matière d'offre sociale :

- ▶ Castelnau-d'Estrétefonds : taux de logements sociaux de 7,62% (inventaire SRU 2023), soit un déficit de 360 logements
- ▶ Bouloc : taux de logements sociaux de 10,02% (inventaire SRU 2023), soit un déficit de 194 logements

Nombre et taux de logements sociaux offerts à la location au 1/1/2023

738, soit 7% en moyenne sur la CC du Frontonnais

Source : Traitements Eohs, d'après RPLS 2023



Sur le territoire, on compte 7 bailleurs sociaux. Le patrimoine est plutôt récent du fait des obligations SRU et du développement récent du parc de logements de la CCF : en effet, près de 88% du patrimoine

a été construit après 2000. Le parc social est davantage composé de logements collectifs, mais les logements individuels représentent tout de même 44% de l'offre. Les typologies les plus représentées sont les T3 (37%) et les T4 (34%).

Le loyer moyen est de 6,3€/m² sur la CCF (hors charges). Il varie peu entre les communes. Le loyer moyen peut varier fonction de l'ancienneté du parc, ou en raison de la répartition des différents modes de financement. Les loyers moyens au m² sont plus bas pour les plus grands logements par exemple.

A dire d'acteurs :

« La demande sociale qui s'exerce sur la CCF est importante et la tension est en augmentation. Les bailleurs sociaux ne disposent pas d'un parc suffisant pour répondre aux besoins et aux attentes des ménages. Les demandeurs recherchent d'ailleurs des biens assez spécifiques, comme des grands logements, avec un extérieur, voire des pavillons. »

Une faible disponibilité induisant un marché locatif social en tension

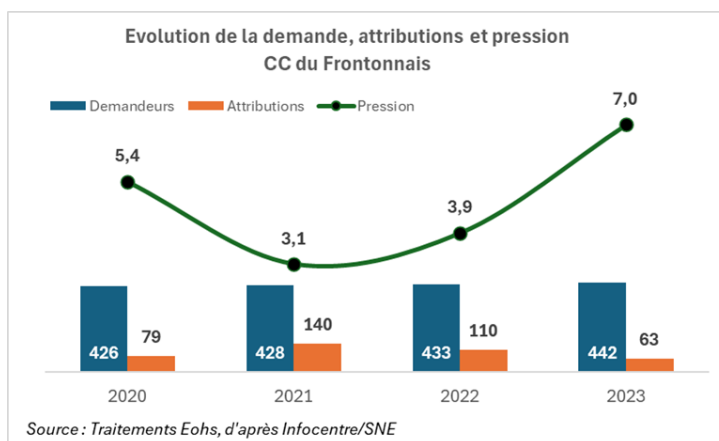
La rotation au sein du parc social est considérée comme plutôt faible (9% soit 64 nouvelles entrées en 2022, hors mises en service). En revanche, le taux de vacance commerciale est très faible : 2% de vacance seulement à l'échelle de la CCF, soit une dizaine de logements vacants en 2023.

Taux de rotation : taux de changement de locataires dans les logements

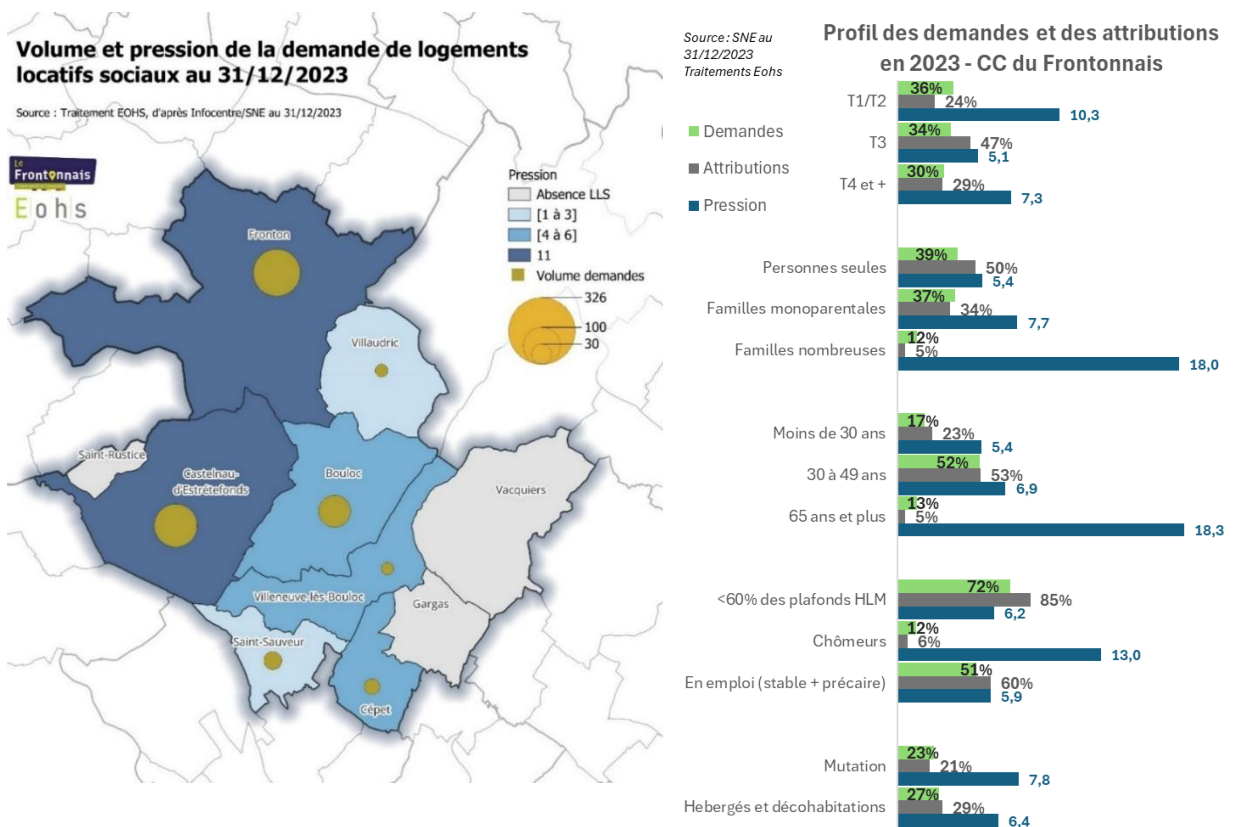
Taux de vacance commercial : part des logements proposés à la location, qui donc ne rentrent pas dans des dispositifs de renouvellement ou réhabilitation, mais vides

Un accès au logement social de plus en plus contraint

Actuellement, 442 demandeurs sont en attente d'un logement social sur la CCF au 1^{er} janvier 2024 (1^{er} choix). La grande majorité de ces demandeurs (77%) sont des « primo-demandeurs ». Sur l'année 2023, 63 attributions ont été réalisées, la pression s'élève donc à 7 demandes pour 1 attribution, cette pression a quasiment doublé en 2 ans. Cette pression est encore plus élevée sur les communes de Fronton et de Castelnau avec plus de 10 demandes pour une attribution.



Communauté de Communes du Frontonnais – Programme Local de l'Habitat 2026-2032



La demande qui s'exerce peut être qualifiée de précaire puisque 72% des demandeurs sont éligibles à un logement PLAI, alors que cette offre ne représente aujourd'hui que 22% des logements sociaux du territoire. Il est donc impératif de continuer à développer une offre en PLAI afin de s'assurer de répondre aux besoins des demandeurs.

De plus, la CCF rencontre quelques difficultés pour répondre à certains profils de demandeurs : les ménages recherchant un petit logement, les familles monoparentales ou les familles nombreuses, les 65 ans et plus, ainsi que les ménages en mutation.

Les personnes seules, les moins de 30 ans et les personnes en situation d'emploi bénéficient d'un accès un peu plus facilité au parc social puisque la pression les concernant est inférieure à celle de l'ensemble des demandeurs.

Enfin, la réponse offerte aux publics les plus précaires est satisfaisante puisque 27% des attributions sont faites à des ménages du premier quartile de ressources, alors que ces ménages représentent 24% des demandeurs.

*Les plafonds de ressources sont définis annuellement par arrêté et s'appuient sur le revenu fiscal de référence. Les chiffres présentés sont issus de la grille applicable en 2025.

PLAi (Prêt Locatif Aidé d'Insertion)

Il est destiné à un public à très faibles ressources et/ou en difficulté d'insertion. Le loyer est inférieur à celui du PLUS. Les plafonds de ressources* d'accès sont les suivants :

Personne seule :

Ressources à 1 063 €/mois

2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages :

Ressources à 1 549 €/mois

3 personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage :

Ressources à 1 863 €/mois

PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)

Plafond de ressources de référence permettant d'entrer dans le parc locatif social. Les plafonds de ressources* d'accès sont les suivants :

Personne seule :

Ressources à 1 933 €/mois

2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages :

Ressources à 2 582 €/mois

3 personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage :

Ressources à 3 105 €/mois

PLS (Prêt Locatif Social)

Il est parfois appelé « logement intermédiaire ». Les conditions de ressources* pour y accéder sont plus élevées que le PLUS soit :

Personne seule :

Ressources à 2 513 €/mois

2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages :

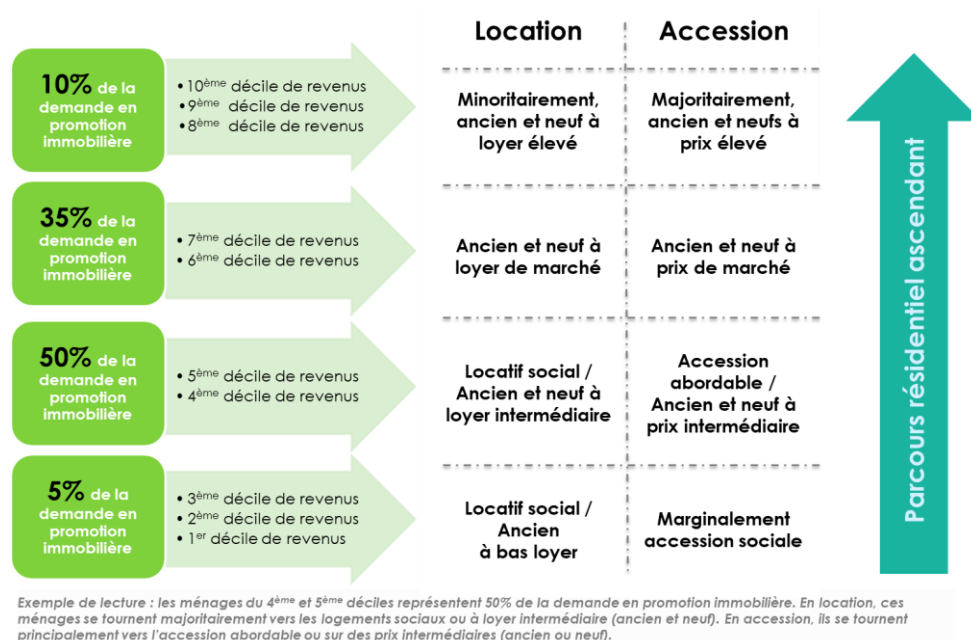
Ressources à 3 357 €/mois

3 personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage :

Ressources à 4 036 €/mois

Une part importante des ménages exclue de l'accession à la propriété

Pour la grande majorité des communes de plus de 2 000 habitants, la statistique INSEE DGI actualise régulièrement le revenu mensuel net par décile de population des ménages. La population des ménages est ainsi répartie en tranches de 10% (les déciles). Le revenu médian est le revenu qui scinde l'échantillon en deux parts égales, de telle façon que 50% des ménages ont un revenu net plus élevé à ce seuil et 50% un revenu net plus faible.



Pour chaque catégorie de revenus, on peut calculer le budget maximum d'acquisition des ménages sur la base de 33% de taux d'endettement, permettant d'assurer le remboursement des mensualités d'un prêt amortissable à taux fixe, assurances comprises, sur une durée de 25 ans, avec 10% d'apport. L'apport de 10% correspond aux minimums actuellement exigés par les établissements bancaires.

En ce qui concerne les capacités locatives, le taux d'effort retenu est de 25% hors charges (soit 30% charges comprises) du revenu fiscal net mensuel.

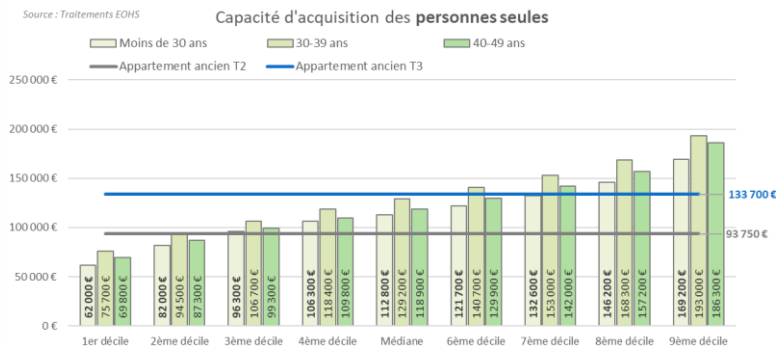
Communauté de Communes du Frontonnais – Programme Local de l'Habitat 2026-2032

NB : Depuis 2020, la situation économique et sociale tend à entraîner progressivement un resserrement des conditions d'accès aux prêts bancaires, pouvant limiter les possibilités d'achat des ménages modestes.

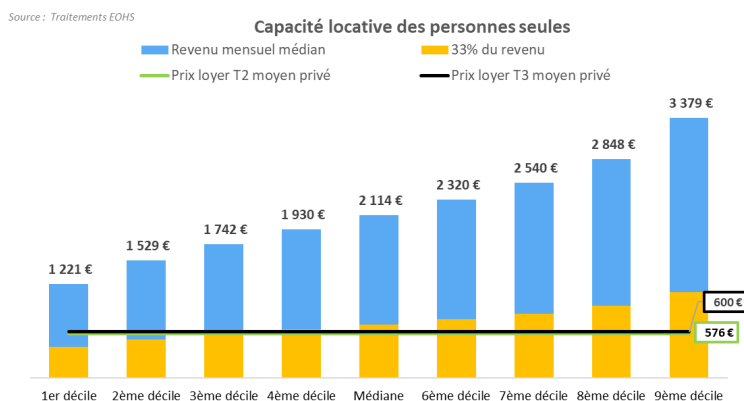
Afin de mieux appréhender les graphiques présentés dans cette partie du diagnostic sur les capacités d'acquisition ou de location, les choix suivants ont été retenus :

- Pour les moins de 40 ans, l'emprunt se fait sur 25 ans ;
- Pour les 40-49 ans, l'emprunt est sur 20 ans.

L'accessibilité du marché privé exclue une partie des personnes seules



Les personnes seules peuvent, pour partie, accéder à la propriété. Cet accès se fait à partir du 3^{ème} décile de ressources pour les appartements en T2 dans l'ancien. En revanche, dès que ces ménages souhaitent acheter un logement un plus grand, l'accès à la propriété est très limité : l'achat d'un appartement T3 n'est possible, pour toutes les tranches d'âges, qu'à partir du 8^{ème} décile.



Du côté du locatif privé, la location pour une personne seule n'est possible qu'à partir du 3^{ème} décile pour un T2 et du 4^{ème} pour un T3, laissant de côté les plus modestes.

A dire d'acteurs :

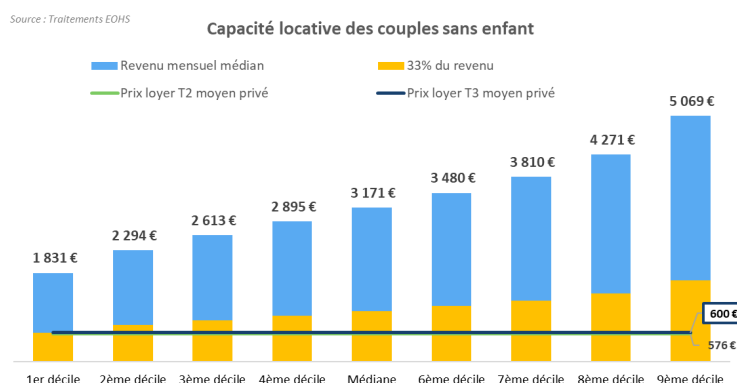
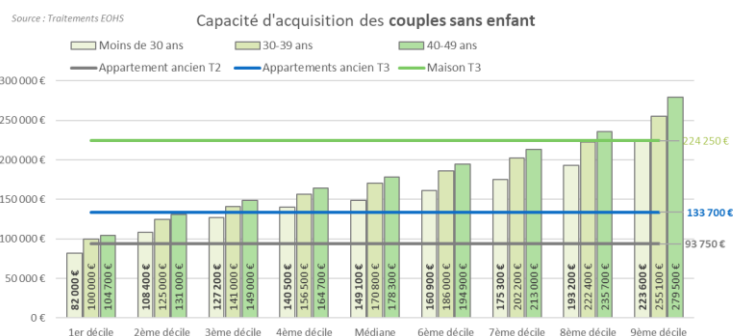
« Les jeunes du territoire rencontrent de grandes difficultés à se loger sur la CCF compte-tenu des prix, même dans le locatif. Il leur est donc de plus en plus difficile de décohabiter ou alors ils sont obligés de quitter le territoire. »

Un marché en collectif plutôt accessible aux couples sans enfant mais peu favorable aux primo-accédants

Les appartements T2 dans l'ancien sont accessibles à l'achat pour les couples sans enfant dès le 1^{er} décile, sauf pour les moins de 30 ans pour qui cette acquisition est possible à partir du 2^{ème} décile.

L'accès aux T3 dans l'ancien se complique puisqu'ils sont accessibles aux couples sans enfant à partir du 4^{ème} décile de ressources, toutes classes d'âges confondues, pour les appartements. Enfin, seuls les couples sans enfant les plus aisés peuvent prétendre à l'achat d'une maison T3 : aux 8^{ème} et 9^{ème} déciles pour les ménages âgés de 40 à 49 ans, au 9^{ème} décile seulement pour les 30-39 ans.

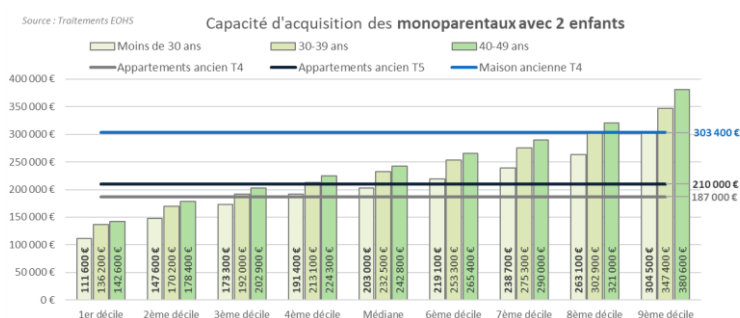
Dans le parc locatif, l'accès aux T2 et T3 est rendu difficile pour les ménages du 1^{er} décile seulement. Les autres peuvent accéder à cette offre sans difficulté.



A dire d'acteurs :

« La très forte augmentation des prix de l'immobilier rend l'acquisition d'une maison quasiment impossible pour des primo-accédants. »

Pour les familles monoparentales, une accession presque impossible dans l'individuel

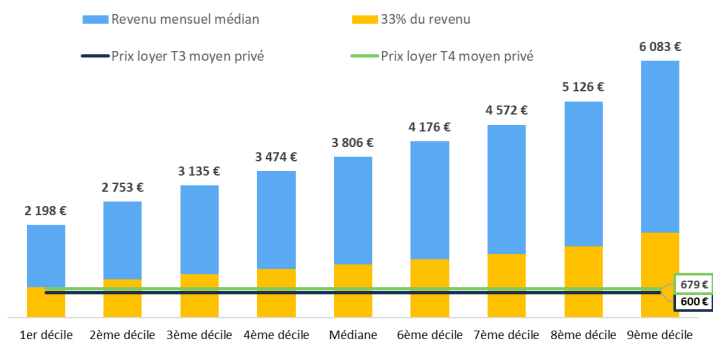


Pour les ménages monoparentaux avec deux enfants, l'accession devient possible à partir du 4^{ème} décile de ressources pour les appartements en T4 et du 6^{ème} décile pour les appartements en T5. L'achat d'une maison ancienne est très difficile : seule une partie des ménages du 8^{ème} et du 9^{ème} décile peuvent acheter ce type de bien, en fonction de leur âge.

Communauté de Communes du Frontonnais – Programme Local de l'Habitat 2026-2032

Source : Traitements EOHS

Capacité locative des monoparentaux avec 2 enfants



En revanche, le parc locatif privé est beaucoup plus accessible pour cette typologie de ménage : tous les déciles de ressources peuvent y prétendre.

A dire d'acteurs :

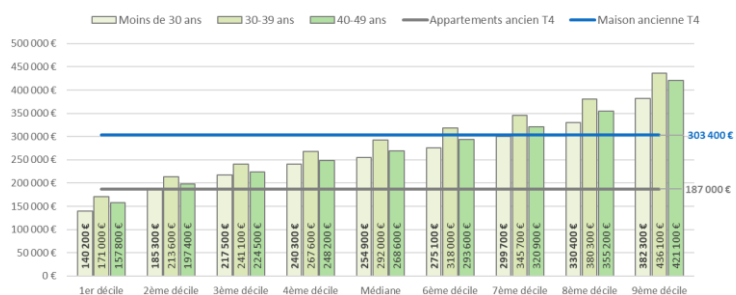
« Les ménages monoparentaux connaissent une augmentation importante sur la CCF, comparativement aux territoires voisins, mais les prix élevés de l'immobilier font qu'ils rencontrent des difficultés à se loger ou se maintenir sur le territoire. »

Un marché accessible pour les familles avec enfants

Si les appartements en T4 à l'achat sont accessibles pour environ 90% des couples avec deux enfants, la situation est plus complexe sur les maisons T4. Les ménages de âgés de 30-39 ans peuvent accéder à la propriété sur ce type de bien à partir du 6^{ème} décile. L'ensemble des tranches d'âge peuvent y prétendre seulement à partir du 8^{ème} décile.

Source : Traitements EOHS

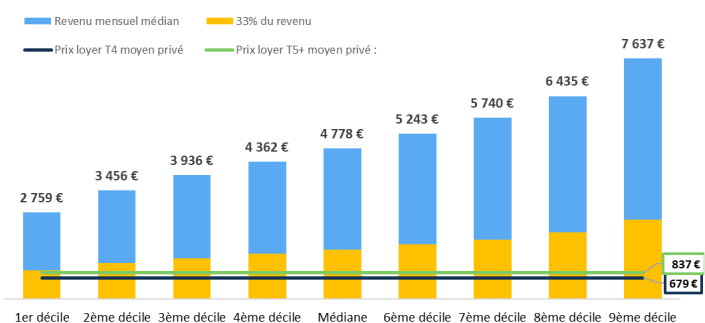
Capacité d'acquisition des couples avec 2 enfants



En revanche, la location est accessible à l'ensemble des couples avec deux enfants, peu importe leur âge.

Source : Traitements EOHS

Capacité locative des couples avec 2 enfants





Enjeux identifiés à l'échelle de la CCF autour des différents marchés du logement

Un rééquilibrage nécessaire de l'offre en produisant du logement social

- Continuer à produire du logement abordable afin de proposer une offre de logement permettant de loger l'ensemble des ménages de la CCF
- Produire davantage de petites typologies pour répondre aux besoins des demandeurs (personnes seules, personnes âgées, jeunes ménages, ...)
- Mobiliser l'ensemble des outils existants pour proposer une offre abordable : production neuve, mais aussi conventionnement privé, acquis-amélioré et bail à réhabilitation.

Accompagner et soutenir le développement d'une offre abordable sur le territoire

- Cibler les primo-accédants, les ménages les plus modestes et les familles monoparentales
- Proposer une offre alternative (BRS, PSLA).

PARTIE 5 - L'OFFRE ACTUELLE A DESTINATION DES PUBLICS SPECIFIQUES DES BESOINS PARTIELLEMENT COUVERTS ET CONNUS

Dans le cadre du PLH, l'offre en matière de logement et d'hébergement à destination de cinq publics dits spécifiques doit être abordée. Elle concerne :

- Les personnes âgées (plus de 65 ans) en perte d'autonomie ou indépendantes ;
- Les personnes en situation de handicap ;
- Les jeunes, âgés de moins de 30 ans (étudiants, en formation, actifs, précaires, ...) ;
- Les ménages défavorisés, précaires ;
- Les gens du voyage.

Le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDAL-HPD) ainsi que le Schéma départemental d'Autonomie et le Schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage (SDAHGV) encadrent l'offre à destination de ces publics, en proposant un certain nombre de mesures et d'actions pour répondre aux besoins identifiés de ces ménages. La Communauté de Communes du Frontonnais doit s'inscrire dans ces plans ou schémas départementaux.

Un vieillissement de la population induisant des nouveaux besoins

La CCF face au vieillissement

Comme illustré en première partie de diagnostic (p.22), la CCF connaît un phénomène de vieillissement de sa population. Les plus de 75 ans constituent la tranche d'âge connaissant la croissance la plus forte (+3,3%/an entre 2015 et 2021). Ce vieillissement implique des besoins spécifiques à plus ou moins long terme, qu'il convient de quantifier et anticiper : hausses des mutations dans l'ancien, besoins d'adaptation du parc de logements à la perte d'autonomie, mais aussi de création de places dans des structures spécialisées.

Le PLH devra s'attacher à trouver des réponses adaptées pour anticiper le vieillissement de la population. Il s'agira d'une part d'accompagner les ménages dans leur maintien à domicile et d'autre part de développer des réponses intermédiaires entre autonomie et dépendance.

Les différentes solutions possibles au logement des personnes âgées

- Le maintien à domicile

Vivre le plus longtemps possible chez soi est le souhait le plus répandu dans la population retraitée française. Afin d'éviter les accidents et de vivre confortablement, cela implique une adaptation du logement, en lien avec les problématiques de santé et les services d'aide à la personne. En 2019, près de 900 personnes de plus de 80 ans vivent seules dans leur logement. Ces personnes peuvent nécessiter une adaptation pour prévenir ou répondre à leur perte d'autonomie.

On retrouve cependant des signes de précarité chez les personnes âgées avec des besoins potentiels en maintien à domicile.

Aujourd'hui, 410 personnes âgées de plus de 80 ans vivent seules dans leur logement, dont elles sont, en large majorité, propriétaires (82%). La CCF compte également plus de 530 personnes bénéficiaires de l'APA (Allocation Personnalisée à l'Autonomie) domicile en 2023, permettant aux seniors de financer une partie des dépenses nécessaires à leur maintien à domicile.

- La mobilité vers un logement adapté

En parallèle, des problématiques de santé des ménages vieillissants se posent des problématiques de mobilité, de solitude ou d'isolement. Des structures d'habitat adapté peuvent être développées pour y répondre ; elles peuvent prendre différentes formes (habitat groupé, logements adaptables, foyers-logements, maisons partagées...). Ce sont l'accessibilité du logement et son adaptation à la mobilité réduite qui sont recherchées, mais également sa localisation, à proximité des commerces et services.

Plusieurs communes ont manifesté leur intérêt et leur souhait de développer une offre fléchée pour les personnes âgées encore autonomes.

- Les établissements spécialisés à destination des personnes dépendantes

Ces établissements spécialisés permettent aux personnes âgées dépendantes d'avoir accès à une offre de soins et d'accompagnement dans leur bassin de vie, ou à proximité de membres de la famille. Ainsi, au-delà de l'hébergement des personnes dépendantes, il s'agit bien de proposer différentes solutions d'habitat, adaptées aux souhaits et besoins des ménages. Quelle que soit la situation, les ressources des ménages doivent être prises en compte.

Au-delà des opérations pour le maintien à domicile, différents types de structures s'occupant des personnes âgées maillent le territoire. Le territoire dispose de 4 EHPAD privés ou publics et une résidence autonomie pour un total de 314 places, soit un taux d'équipement de 152 places pour 1 000 seniors.

De besoins d'adaptation du parc de logements à la perte d'autonomie et au renouvellement de population

La CCF fait face dès à présent au besoin d'adapter le parc vieillissant à la fois pour pouvoir maintenir dans son logement les seniors, mais également pour anticiper l'installation des familles dans ces logements occupés depuis plusieurs décennies. Ces logements n'ont pas toujours fait l'objet de réhabilitations et de mises aux normes. En effet, les travaux représentent un budget important. Par ailleurs, les seniors ne sont pas toujours conscients des changements à réaliser dans leur logement, ayant toujours vécu dans un niveau de confort qui leur convenait.



Enjeux du PLH

Accompagner le vieillissement de la population :

- Poursuivre, renforcer les dispositifs permettant de répondre aux besoins croissants en matière d'adaptation des logements
- Maîtriser le développement d'une offre intermédiaire, en complément des EHPAD (habitat inclusif, habitat partagé, intergénérationnel)

La question du handicap et de la perte de mobilité

En 2023, 137 personnes bénéficient d'une prestation de compensation du handicap (PCH). Le public pouvant avoir besoin d'adaptation des conditions d'habitat est potentiellement plus important que ce volume et il subsiste des personnes non reconnues qui rencontrent des difficultés pour vivre dans leur logement.

En parallèle, nous constatons que 35 demandes de logement locatif social ont été formulées pour des raisons liées à un handicap en 2023. Ce motif représente 8% des motifs de demande dans le parc social, or ces demandeurs ne se sont vus attribué aucun logement social en 2023. Cette absence de réponse traduit bien l'importance de poursuivre l'adaptation du parc (social, mais aussi privé) au handicap.

Il n'existe pas d'état des lieux sur les logements ayant déjà connu une forme d'adaptation à un handicap. Dans le parc public ou privé, la connaissance de l'offre, de sa localisation, de ses caractéristiques n'est pas mutualisée. La mutualisation de ces connaissances est pourtant cruciale, car elle permet d'éviter l'inadéquation entre offre et demande, qui, trop souvent, conduit les propriétaires à renoncer aux adaptations, de peur d'être en difficulté au moment de la relocation.



Enjeux du PLH

Favoriser l'accès au logement adapté pour les personnes en situation de handicap :

- Encourager le développement d'une offre adaptée, dans le parc existant ou neuf
- Mieux identifier les ménages en situation de handicap (travail partenarial à renforcer)

Une difficulté pour maintenir une population jeune sur le territoire

Dans le cadre d'un PLH, ce sont les jeunes de 15- 30 ans qui sont ciblés : un public au profil divers et varié : ils peuvent être à la fois étudiants ou en formation (alternants, apprentis, stagiaires), en situation de rupture, en situation de précarité, handicapés, ou des actifs en difficultés... Ce public relève en partie d'une autre politique mise en œuvre à l'échelle départementale, dans le cadre du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

Une difficulté pour maintenir une population jeune

Cette population se caractérise par une grande diversité dans ces profils socio-économiques : étudiants, jeunes actifs en situation précaire en début de parcours professionnels, jeunes actifs dont la situation ne se stabilise pas, mais aussi des jeunes en grande difficulté économique et sociale. Ainsi, les problématiques liées au logement et à l'hébergement sont également multiples.

Actuellement, on dénombre environ 10 000 personnes âgées de moins 30 ans, soit plus du tiers de la population intercommunale. Parmi eux, les 15-29 ans, jeunes ayant l'âge de travailler, représentent 15% de la population (plus de 4 000 personnes).

L'offre en logements à destination des jeunes s'articule autour :

- Du parc social, qui propose une offre accessible, mais pas toujours adaptée en termes de typologie (l'offre se compose davantage de grands logements) ou encore en termes de procédure avec des délais d'attente qui ne permettent pas toujours de répondre à l'immédiateté du besoin ;
- Du parc privé, qui propose une offre accessible, mais avec des logements pas toujours en bon état et des conditions d'emménagement (dépôt de garantie, frais d'agence, etc.) qui limitent pour des raisons financières la mobilité alors même que c'est une des caractéristiques de ce public.

Actuellement il n'existe pas d'offre de logement spécifique dédié aux jeunes ménages sur le territoire de la CCF.



Enjeux du PLH

- Développer et soutenir une offre abordable et une offre en petits logements (T1-T2) pour inciter les jeunes à rester ou venir s'installer sur le territoire
- Identifier les acteurs intervenant localement sur cette question et engager un travail partenarial afin de faciliter le logement des jeunes sur le territoire de la CCF

Les ménages en situation de grande précarité socio-économique

Les besoins des ménages en grande précarité sont à prendre en compte dans le PLH d'autant plus que, aux dires des acteurs, ce public est toujours plus nombreux et évolue avec le temps : jeunes, personnes seules, familles monoparentales, travailleurs pauvres, personnes âgées, etc.

En 2021, 8,2% des ménages de la CCF vivent sous le seuil de pauvreté (Insee, 2021), contre 14,3% à l'échelle départementale et 14,4% à l'échelle nationale.

Du fait de la tension des marchés immobiliers locaux, les problématiques affectant ces catégories de ménages concernent aussi bien la question de l'offre de logements disponibles que celle de l'accompagnement social qui peut être apporté en termes d'insertion dans le logement.

Face à cette paupérisation, les acteurs soulignent l'importance à la fois de produire une offre abordable et de proposer de l'accompagnement. Les acteurs sociaux locaux notent l'importance de poursuivre le déploiement de solutions d'accompagnement à ces publics.

En cohérence avec le PDALHPD, l'objectif est d'améliorer le repérage et la prise en compte des besoins des ménages fortement précarisés du territoire, notamment en termes d'accompagnement social.

Actuellement, il existe 5 logements d'urgence sur le territoire, gérés par la CCF.



Enjeux du PLH

- Proposer des solutions permettant un parcours d'insertion vers le logement de droit commun : intermédiation locative, résidences sociales, pensions de famille ou encore PLAi adapté.

L'accueil des gens du voyage

La question des gens du voyage regroupe différentes problématiques sur le territoire :

- Les aires d'accueil de passage ;
- Les secteurs de sédentarisation fléchés sur certaines communes.

La Communauté de Communes du Frontonnais est tenue, dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage de la Haute-Garonne (2019-2025) de réaliser deux aires d'accueil de passage à Castelnau-d'Estrétefonds et Fronton et, pour répondre aux besoins d'ancrage et de sédentarisation des gens du voyage, de créer 5 terrains familiaux locatifs pour un total

de 20 places sur les communes de Bouloc, Castelnau-d'Estrétefonds et Saint-Sauveur. Ces projets sont en voie de développement.

En parallèle, les élus observent des problématiques d'installations, depuis plusieurs années, de familles sédentaires sur plusieurs communes du territoire dans des conditions précaires, insalubres et/ou illégales. Ces situations révèlent un besoin d'habitat auquel il faut apporter des réponses. Ils mettent également en avant la multiplication des stationnements illicites sur des terrains agricoles et/ou non-constructibles. Ces situations peuvent générer des risques et des conflits de voisinages.

L'enjeu, pour le PLH, sera de poursuivre les actions engagées et notamment trouver des leviers de résorption ou de non-développement des zones d'habitat sur des terrains non-constructibles et mettre en œuvre les actions nécessaires pour répondre aux obligations du schéma d'accueil départemental des gens du voyage.



Enjeux du PLH

- S'inscrire dans les obligations du Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage (SDAHGV) et travailler sur les zones d'ancrage sur les communes concernées.



A RETENIR - SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX CONSTATS

→ Le peuplement et l'occupation du territoire communautaire

Un territoire très attractif à l'échelle de la Haute-Garonne, notamment pour les ménages exerçant leur activité sur la Métropole toulousaine ou Eurocentre

Un profil de population à dominante familial, marqué par un vieillissement progressif et un desserrement des ménages

Des ménages aux revenus plutôt aisés, mais une pression de la demande locative sociale importante et en augmentation croissante

→ Le parc de logements et ses caractéristiques

Un parc de résidences principales majoritairement occupées par leurs propriétaires

Une offre locative encore peu développée

Des logements de grande taille, posant des enjeux de sous-occupation ou de maintien à domicile pour les personnes âgées en perte d'autonomie

Un parc nécessitant des travaux d'amélioration thermique sur une partie des logements

Un taux de vacance faible, mais concentré sur certaines communes et représentant un potentiel de développement sans recours au foncier

→ La production de logements neufs

Une dynamique de construction portée principalement par la maison individuelle

Une augmentation des autorisations de construire en fin de période PLH, sans atteinte des objectifs fixés

Une difficulté persistante à recentrer l'effort de production sur les pôles structurants de Castelnau, Fronton et Boulou

Une tendance à la diversification des formes urbaines, malgré la prédominance du pavillonnaire

Une forte accélération de la consommation foncière depuis 2020

→ Un marché immobilier qui répond partiellement aux besoins des ménages

Une hausse du volume de transactions, malgré un ralentissement en 2022 à cause de la crise immobilière

Une progression continue des prix de l'immobilier

Un marché de l'accession dans l'ancien peu accessible aux primo-accédants

Des loyers élevés dans le parc locatif privé

Un parc locatif social en développement, récent, mais inégalement réparti

Deux communes soumises à l'obligation SRU, en phase de rattrapage

→ Des besoins spécifiques insuffisamment couverts

Une offre encore limitée pour les jeunes, les personnes âgées, les personnes en situation de handicap, les ménages en difficultés socio-économiques et les gens du voyage.

QUELS ENJEUX POUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ?

Au regard des constats et des analyses faites sur le territoire dans le cadre du diagnostic, plusieurs grands enjeux ont été observés en matière de développement de l'offre résidentielle sur la CCF. La finalité est de s'appuyer sur ces enjeux afin d'élaborer le document d'orientation, définissant la stratégie locale de la collectivité, puis sa déclinaison opérationnelle qui en découle, le programme d'actions.



Maitriser la forte croissance démographique :

- ▶ En menant une politique de l'habitat en cohérence avec l'organisation du territoire ;
- ▶ En accompagnant la dynamique de croissance démographique et en tenant compte des spécificités communales et sectorielles ;
- ▶ En proposant une offre d'habitat répondant aux différents besoins de la population.



Mobiliser le parc existant et le valoriser

- ▶ Intensifier les actions visant l'amélioration du parc vieillissant du territoire ;
- ▶ Travailler l'attractivité des centres bourgs pour revaloriser le rôle du parc ancien dans le parcours résidentiel des ménages ;
- ▶ Mobiliser le parc vacant pour développer une offre dans les centre-bourgs, sans mobilisation du foncier.



Continuer de produire, mais différemment

- ▶ Optimiser la consommation des ressources foncières en définissant une politique intercommunale en la matière ;
- ▶ Mieux calibrer (géographiquement et quantitativement) le développement de l'offre résidentielle ;
- ▶ Chercher à préserver la qualité paysagère ainsi que les espaces NAF de la CCF.



Accompagner et faciliter les parcours résidentiels des ménages

- ▶ En développant une offre locative (social et privé) ;
- ▶ En développant une offre en accession abordable adaptée aux besoins et attentes des jeunes ménages souhaitant s'installer sur le territoire ;
- ▶ En développant une plus grande diversité d'offre de logements en termes de prix, de surface, de typologie et de forme urbaine.



Apporter une offre adaptée aux différents publics spécifiques :

- ▶ En accompagnant le vieillissement de la population (maintien à domicile et logement ou hébergement regroupé) ;
- ▶ En identifiant mieux l'offre pour les personnes en situation de handicap ;
- ▶ En proposant une offre diversifiée et adaptée aux jeunes (étudiants, alternants, apprentis) en recensant davantage les besoins, en lien avec les entreprises ;

- ▶ En déployant une offre en logements et hébergement d'insertion dans le diffus à destination des ménages les plus fragiles ;
- ▶ En apportant une réponse conforme au SDAHGV de la Haute-Garonne et adaptée aux besoins des gens du voyage.



Programme Local de l'Habitat 2026-2032 - Communauté de Communes du Frontonnais

Documents d'orientations



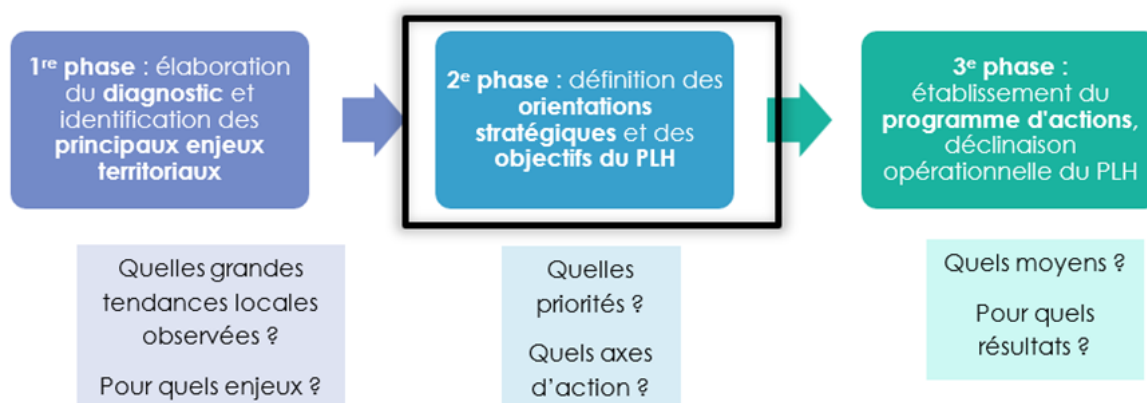
PREAMBULE	69
ORIENTATION 1 – MAITRISER LA CROISSANCE DU TERRITOIRE POUR UN DEVELOPPEMENT EQUITABLE, RAISONNE	74
ORIENTATION 2 – AMELIORER LES PARCOURS RESIDENTIELS GRACE AU LOGEMENT ABORDABLE ..	75
ORIENTATION 3 – ACCOMPAGNER LES PUBLICS SPECIFIQUES EN REPONDANT A LEURS BESOINS ..	77
ORIENTATION 4 – POURSUIVRE LA REQUALIFICATION DU PARC EXISTANT ET LA VALORISATION DU CADRE DE VIE	78
ORIENTATION 5 – FAIRE VIVRE LA POLITIQUE DE L'HABITAT EN PILOTANT ET ANIMANT LA STRATEGIE HABITAT DE LA CCF	79
DEFINITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ET DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE	80

PREAMBULE

Grandes étapes de la construction du PLH

Le document d'orientations constitue la deuxième phase de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communautés de Communes du Frontonnais (CCF).

Il s'appuie sur le diagnostic présenté et validé en Comité de Pilotage le 17 décembre 2024. C'est lors de cette seconde étape que le projet politique de la CCF en matière de logement et d'hébergement se définit, en concertation avec les élus des 10 communes du territoire et les services de l'État.



Les objectifs du document d'orientations

Conformément à l'article R302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le document d'orientations énonce, au regard du diagnostic, les principes et objectifs du PLH à moyen et long terme et indique notamment :

les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le PLH

les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières

les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux

les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires

la politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées

les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes actifs et étudiants

Il apporte aux élus les éléments d'aide à la décision afin de déterminer l'action à la mesure des enjeux. Par la suite, le programme d'actions du PLH, en tant que déclinaison opérationnelle, permettra de mettre en œuvre les orientations stratégiques retenues.

Cette seconde phase présente les grandes orientations de la politique communautaire en matière d'habitat, qui sera mise en œuvre au sein de la Communauté de Communes du Frontonnais (CCF), une fois le PLH approuvé, en actant :

- Les objectifs de production de logements pour répondre aux besoins générés par les nouveaux et actuels habitants, puis par le desserrement des ménages ;
- Les objectifs en termes de répartition qualitative de l'offre et notamment la répartition entre logement locatif social, logement en accession sociale et logement libre (pour répondre en particulier à la loi SRU) ;
- Les principales orientations à mettre en œuvre afin :
 - D'assurer un développement raisonné et équilibré de l'offre résidentielle,
 - De favoriser la diversité de l'habitat produit,
 - D'améliorer la qualité du parc existant,
 - De répondre aux besoins des publics spécifiques,
 - D'apporter des réponses en adéquation avec les problématiques spécifiques locales.

Rappel des enjeux issus du diagnostic

Les enjeux issus du diagnostic

1 Maîtriser la croissance démographique et le développement du territoire

2 Calibrer géographiquement le développement de l'offre et optimiser la ressource foncière

3 Intensifier les actions d'amélioration de l'habitat et mobiliser le potentiel de logements vacants

4 Travailler à un rééquilibrage de l'offre afin de permettre à tous les ménages du territoire d'effectuer leur parcours résidentiel

5 Apporter une offre adaptée aux différents publics spécifiques

Les enjeux issus du PAC de l'Etat

1. Maîtriser l'accueil de population tout en s'appuyant sur une évaluation des besoins en logement afin d'assurer la diversification et une polarisation autour des centralités du territoire

2. Développer une politique foncière qui intègre les nouvelles exigences de maîtrise de la consommation foncière

3. Améliorer, remobiliser et rénover l'habitat ancien et adapter et moderniser le parc de logement existant

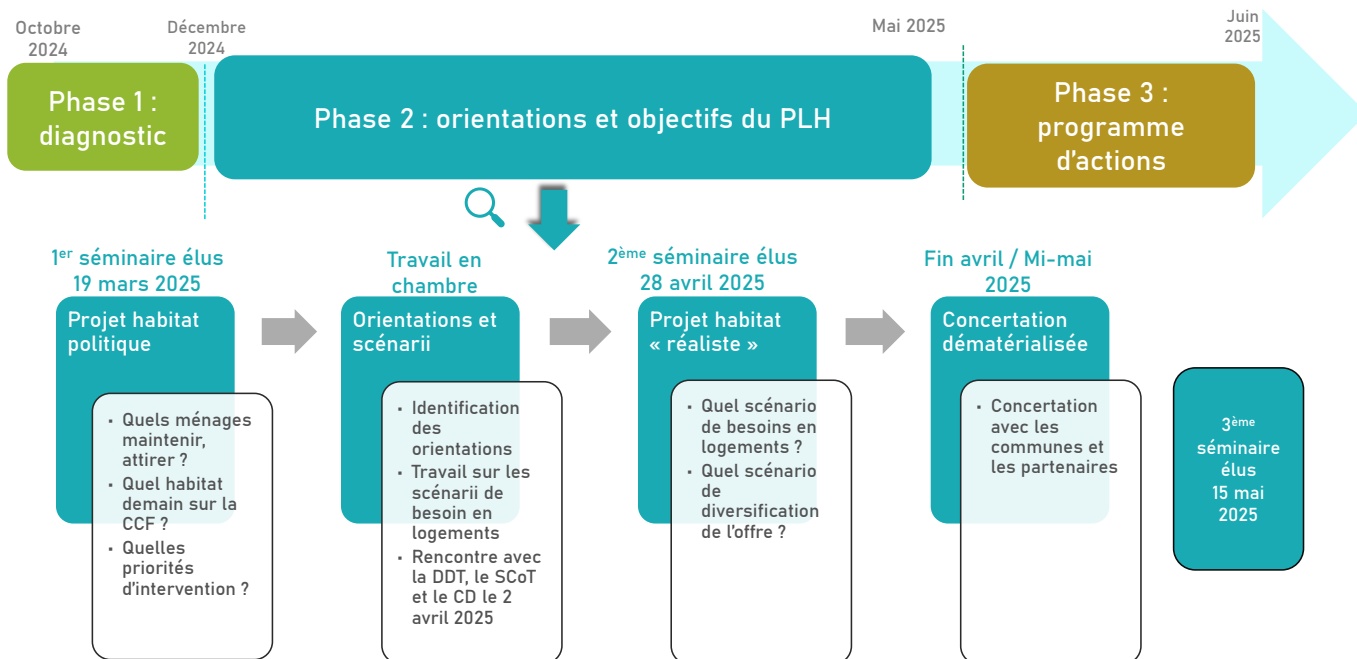
4. Garantir une offre de logement adapté aux ménages à faibles revenus et aux publics prioritaires permettant un parcours résidentiel

5. Garantir une offre de logement adaptée aux autres besoins spécifiques

6. Animer et évaluer l'avancée du Programme Local de l'Habitat

Une méthode fondée sur la concertation et la co-construction

Ce document a été construit à partir du diagnostic habitat, restitué en décembre 2024, et des échanges issus des différents ateliers et séminaires de travail organisés avec les élus de la Communauté de Communes du Frontonnais au printemps 2025.



Cette méthode progressive a permis :

- D'assurer une forte appropriation locale des enjeux et des orientations ;
- De tenir compte de la diversité des situations communales ;
- De construire une vision partagée, réaliste et ambitieuse, à même de servir de socle pour une gouvernance collective de la politique habitat sur les six prochaines années.

Un projet politique construit autour de cinq orientations inscrites dans une stratégie globale

Pour la mise en place d'une politique communautaire de l'habitat cohérente et ancrée dans la réalité du territoire de la CCF, plusieurs interrogations ont été soulevées :

- Comment assurer un développement cohérent de la fonction résidentielle ?
- Quels types d'offres développer pour satisfaire les besoins identifiés dans le cadre du diagnostic ?
- Comment garantir à chaque ménage de la CCF un parcours résidentiel fluide et ascendant sur le territoire ?
- Comment mieux répondre aux besoins en logements des publics les plus vulnérables ?
- Quelle politique foncière mettre en place pour mieux prendre en compte les objectifs de développement durable ?

Ainsi, lors des séminaires avec les communes, plusieurs principes et enjeux ont été travaillés.

Identification des ménages cibles lors du forum des orientations avec les élus

QUI LOGER ?

POUR QUELS BESOINS ?

Jeunes couples actifs et
primo-accédants

Développer une offre en locatif (privé, social ou conventionné) qui facilite le
turn-over
Penser cette offre locative comme une étape avant l'accession à la
propriété
Développer l'accession abordable sur des T3/T4 avec petit extérieur

Séniors autonomes

Développer des logements type « résidences seniors », à la fois dans le
privé et dans le social
Flécher une partie de l'offre sociale pour répondre aux besoins des seniors
Localiser cette offre en centre-bourg, à proximité des services
Développer l'intergénérationnel via des expérimentations comme la
colocation ou la cohabitation

Familles recomposées ou
nombreuses

Être en mesure de proposer des grands logements abordables, en locatif
social (T5 et +)

Jeunes apprentis et
décohabitants

Développer une offre locative en petites typologies, en lien avec la mobilité
Créer des places dans des structures type foyers-travailleurs
Proposer une offre flexible et accessible financièrement
Expérimenter de nouvelles formes d'habiter : colocation, logements
partagés, ...

Saisonniers agricoles

Développer une offre locative de courte durée, en petites typologies
Proposer une offre flexible et accessible financièrement
Offre à développer à l'extérieur des polarités, à proximité des vignobles ou
des exploitations

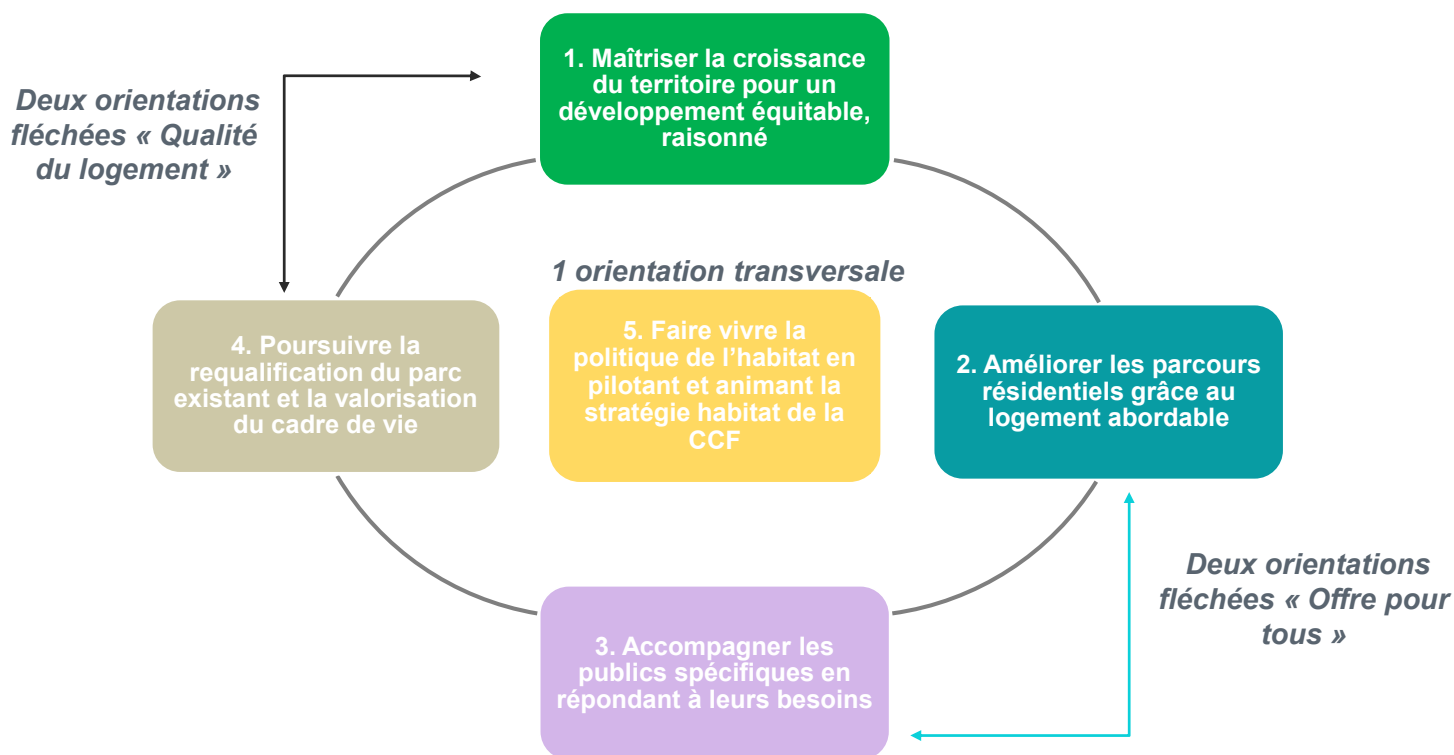
Familles d'actifs CSP+ / secundo-
accédants

Logements de qualité, en grande typologies
Localiser cette offre à proximité des polarités ou des centres-bourgs
Mobiliser le levier de la réhabilitation et de la rénovation de corps de
fermes ou bâtisses de village

Quatre grands principes ciblés, en cohérence avec les enjeux issus du diagnostic :

1. Une production d'offre abordable en accession et en locatif pour répondre aux ménages locaux sur la CCF, en privilégiant le réinvestissement de l'existant
2. La production de logements en optimisant l'existant (réhabilitation, dents creuses, changements d'usage...) à encourager sur les polarités, sans pour autant délaisser la production neuve ;
3. Le développement de l'habitat doit s'effectuer autour des pôles structurants dans les communes ;
4. Une offre résidentielle proposant un cadre de vie « désirable » aux habitants (veiller à proposer des logements de qualité en travaillant avec les promoteurs, veiller à l'intégration paysagère, au respect des formes urbaines environnantes et à l'intimité des habitants, mobiliser l'urbanisme au service d'un cadre de vie de qualité et apaisé).

Ainsi, cinq orientations ont été définies et validées par les communes de la CCF :



ORIENTATION 1 – MAITRISER LA CROISSANCE DU TERRITOIRE POUR UN DEVELOPPEMENT EQUITABLE, RAISONNE

Contexte et enjeux

Le territoire du Frontonnais connaît une dynamique de croissance soutenue, due à sa proximité avec Toulouse et la qualité de son cadre de vie. Cette attractivité, si elle n'est pas encadrée, pourrait rapidement engendrer des déséquilibres : étalement urbain, pression foncière, saturation des infrastructures, dilution de l'identité locale.

Face à ce constat, la Communauté de Communes affirme sa volonté d'organiser le développement résidentiel autour de ses pôles structurants, en particulier les communes de Fronton, Castelnau-d'Estrétefonds et Boulac. Elle entend privilégier une densification raisonnée et qualitative, capable d'offrir un cadre de vie agréable tout en limitant l'artificialisation des sols.

Pour cela, les communes pourront s'appuyer sur une politique foncière afin de se donner les moyens fonciers et réglementaires pour développement du logement dans les secteurs à enjeux, et limiter l'étalement urbain sur l'ensemble du territoire. Cette stratégie foncière devra permettre de faire cohabiter le projet de développement territorial avec une densification raisonnée et rationnelle de l'habitat. La mise en place de cette stratégie foncière passe par un travail partenarial, en lien avec la CCF et l'EPF Occitanie, pour identifier et hiérarchiser les gisements fonciers pouvant porter des opérations de logements. La maîtrise du développement passera également par la mise en compatibilité des PLU avec le PLH afin de répondre aux orientations de ce dernier.

Objectifs

Développer une offre permettant de répondre aux besoins de la population

- Définir un scénario de production de logements à l'échelle du territoire, dans une logique d'organisation territoriale équilibrée et cohérente selon les fonctions et spécificités des communes ;
- S'assurer de la comptabilité des documents réglementaires : les PLU des communes de la CCF devront être compatibles avec le PLH et devront traduire réglementairement les orientations qualitatives et objectifs quantitatifs de production.

Mettre en place une stratégie au service de la sobriété foncière

- Accroître le partenariat engagé avec l'EPF Occitanie ;
- Mobiliser les outils favorisant la négociation avec les promoteurs pour la qualité des projets : OAP, charte qualité, etc.
- Densifier prioritairement le tissu en enveloppe urbaine, en prenant en compte les contraintes réglementaires (Zéro Artificialisation Nette, Grenelle, etc.).

Promouvoir de nouvelles conceptions de la construction, raisonnées et respectueuses de l'environnement

- Veiller à l'intégration paysagère, au respect des formes urbaines environnantes et à l'intimité des habitants ;
- Agir en faveur d'une plus grande résilience et contribuer à la transition écologique ;

- Développer des pratiques innovantes (habitat participatif, inclusif avec des matériaux biosourcés, en lien avec les ressources du territoire, etc.).

ORIENTATION 2 – AMELIORER LES PARCOURS RESIDENTIELS GRACE AU LOGEMENT ABORDABLE

Contexte et enjeux

Aujourd'hui, l'accès au logement devient plus difficile pour de nombreux habitants du territoire : jeunes actifs, familles monoparentales, personnes aux revenus modestes... Le marché privé ne suffit plus à répondre à ces besoins.

Le PLH doit permettre à tous les ménages de la CCF de trouver une solution de logement abordable dans un état décent. Il doit ainsi permettre l'amélioration du parcours résidentiel dans la plupart des communes du territoire. Ainsi, le PLH ne doit pas être conçu comme un simple outil de programmation en matière d'habitat, mais doit permettre de maintenir et de développer une offre de logement qualitative répondant aux besoins de tous, dans un souci d'équilibre et de mixité sur le territoire.

Au cours des différents temps de travail organisés, l'ensemble des élus et partenaires s'est accordé sur l'importance de développer le parc social sur le territoire. Le diagnostic a également mis en exergue le besoin de production de logements locatifs sociaux et de logements en accession abordable sur la CCF. L'évolution des prix du marché immobilier, mais aussi la fragilisation d'une partie de la population, l'augmentation des séparations, ... rendent nécessaires le développement d'une offre abordable, en locatif et en accession.

L'objectif est aussi de renforcer la fluidité des parcours résidentiels, en permettant aux ménages de quitter des logements devenus inadaptés, et d'en libérer pour d'autres. Cela suppose une meilleure coordination des attributions dans le parc social, à l'échelle intercommunale.

Objectifs

Produire du logement locatif abordable

- Développer une offre locative aidée dans une perspective d'équilibre territorial et dans la traduction des objectifs de la loi SRU pour les communes y étant soumises ;
- Développer une offre adaptée aux besoins des demandeurs, notamment en matière de loyers ou de typologies ;
- Inciter à la production de logements locatifs conventionnés dans le parc privé existant.

Proposer une offre en accession abordable et inciter la production d'une offre destinée aux primo-accédants

- Consolider l'attractivité du territoire auprès des jeunes actifs et des jeunes ménages ;
- Fluidifier les trajectoires résidentielles des ménages dans un contexte de mobilité croissante dans les parcours de vie (recomposition familiale ;
- Répondre aux besoins des classes intermédiaires.

Initier la réflexion sur la mise en place d'une politique intercommunale d'attribution dans le parc social

- Formaliser un partenariat sur les pratiques d'attributions dans le parc locatif aidé : mixité sociale, critères de priorités sur la CCF, libération de grands logements sous-occupés.

ORIENTATION 3 – ACCOMPAGNER LES PUBLICS SPECIFIQUES EN REpondant A LEURS BESOINS

Contexte et enjeux

Le territoire du Frontonnais est marqué par une diversité de situations : vieillissement de la population, mobilité des jeunes, précarisation de certains ménages, besoins particuliers liés au handicap ou à l'itinérance. Ces publics ne doivent pas être oubliés dans la politique de l'habitat.

La CCF souhaite ainsi développer des solutions d'habitat adaptées, allant de l'adaptation du logement au vieillissement, à la production de logements meublés pour les jeunes, en passant par le soutien à l'habitat inclusif et aux formes innovantes de cohabitation. La collectivité s'engage également à respecter ses obligations en matière d'accueil des gens du voyage, en réalisant les aires et terrains familiaux nécessaires, de manière concertée avec les communes concernées.

A travers cette orientation, la CCF confirme son souhait de permettre à tous les ménages du territoire de trouver une solution de logement abordable, en bon état et adapté à leurs spécificités. Il s'agit ainsi de faciliter le parcours résidentiel, en proposant des solutions alternatives et/ou intermédiaires.

Objectifs

Soutenir les actions en faveur du logement des personnes âgées ou à mobilité réduite

- Faciliter le maintien à domicile avec des dispositifs d'adaptation du parc de logements ;
- Développer une offre intermédiaire pour les seniors « autonome » : habitat inclusif, habitat partagé, offre en intergénérationnel, etc.

Proposer une offre adaptée aux jeunes afin de les maintenir sur le territoire

- Encourager la production de logements abordables, en locatif et en accession, en petites typologies ;
- Développer une offre de logements locatifs meublés ;
- Mettre en relation des demandeurs de logements tels que les jeunes en formation, les salariés en mobilité, les saisonniers avec des propriétaires de grands logements.

Renforcer l'offre en hébergement et en logements pour les personnes défavorisées

- Développer une offre de logements abordable en PLAI et PLAI adapté, conformément aux objectifs de production sociale ;
- Produire des logements via l'intermédiation locative et la captation dans le parc privé.

Répondre aux besoins des gens du voyage

- Mettre en œuvre les obligations du SDAHGV 2025-2030 de la Haute-Garonne
 - 1.1. 20 places en aire d'accueil des gens du voyage (10 à Fronton et 10 à Castelnau-d'Estrétefonds) ;
 - 1.2. 20 places en terrains familiaux locatifs à créer (4 à Saint-Sauveur, 4 à Castelnau-d'Estrétefonds et 12 à Boulloc) ;

- 1.3. 20 places supplémentaires recommandées en vue du franchissement des 5 000 habitants à Boulac, en identifiant la ou les communes où les produire.

ORIENTATION 4 – POURSUIVRE LA REQUALIFICATION DU PARC EXISTANT ET LA VALORISATION DU CADRE DE VIE

Contexte et enjeux

L'action sur le parc existant constitue un pan important de la politique locale de l'habitat, qui vise non seulement à améliorer les conditions de vie des ménages du territoire, mais aussi à lutter contre la vacance. En effet, l'avenir de l'habitat ne passe pas uniquement par la construction neuve.

La CCF entend ainsi porter une stratégie de requalification du parc, en misant sur l'amélioration énergétique, la lutte contre le mal-logement, et la remise sur le marché des logements vacants. L'objectif est aussi d'anticiper la sortie du marché locatif des passoires thermiques et d'accompagner les ménages dans la transition énergétique.

Un effort particulier sera porté à l'accompagnement des copropriétés fragiles, afin d'éviter leur dégradation et de prévenir les situations de blocage.

Objectifs

Améliorer la performance énergétique des logements

- Agir sur la performance des logements et lutter contre la précarité énergétique (parc privé et public) ;
- Anticiper la future vacance liée à la sortie des logements « F » et « G » du marché de la location ;
- Informer et accompagner les ménages de la CCF sur les aides existantes.

Lutter contre le mal-logement

- S'assurer de travailler de manière partenariale, en associant l'ensemble des partenaires concernés (privés, parapublics et publics) ;
- Renforcer l'information et la communication autour du mal-logement, et améliorer l'identification des situations d'indignité ;
- Poursuivre la mobilisation des outils de contrôle des biens mis en location (Permis de Louer).

Lutter contre la vacance structurelle privée

- Objectif de 30 logements à sortir de la vacance entre 2026 et 2032, 20 à Castelnau-d'Estrétefonds et 10 à Boulac.
- Valoriser le parc existant concerné par la vacance de longue durée en encourageant les propriétaires à réhabiliter et remettre leur bien sur le marché ;
- Mobiliser les outils coercitifs et incitatifs existants, ou en créer de spécifiques pour la CCF.

Prévenir l'évolution des copropriétés fragiles

- Améliorer le suivi des copropriétés du territoire et développer des dispositifs opérationnels en direction des copropriétés fragiles ou en difficultés.

ORIENTATION 5 – FAIRE VIVRE LA POLITIQUE DE L'HABITAT EN PILOTANT ET ANIMANT LA STRATEGIE HABITAT DE LA CCF

Contexte et enjeux

La réussite du PLH repose sur un pilotage rigoureux, une animation continue, et une capacité à fédérer l'ensemble des acteurs concernés. Il s'agit de faire vivre la politique de l'habitat au quotidien, en l'inscrivant dans la durée, et en assurant sa lisibilité auprès des élus, des professionnels et des habitants.

La CCF souhaite ainsi renforcer les outils d'observation du territoire, mettre en place une gouvernance partagée à travers des instances régulières, et proposer un accompagnement technique aux communes, notamment les plus petites.

La communication sur les actions du PLH, leur suivi et leur évaluation régulière seront essentiels pour garantir son efficacité

Objectifs

Développer le rôle d'appui de la CCF auprès des communes

- Tisser une relation partenariale entre la CCF et ses communes pour coordonner l'opérationnalité de la stratégie Habitat ;
- Apporter une ingénierie et un soutien technique aux communes, notamment celles qui sont le moins équipées ;
- Associer les partenaires publics, parapublics et privés à la stratégie Habitat.

Assurer le pilotage opérationnel du PLH et animer la politique Habitat

- Améliorer l'information autour de l'accès au logement ;
- Communiquer sur les actions du PLH, aussi bien auprès des communes, des partenaires mais aussi du grand public ;
- Mettre en œuvre le programme d'actions du PLH, tout au long des six années.

Observer et évaluer la politique de l'habitat de la CCF

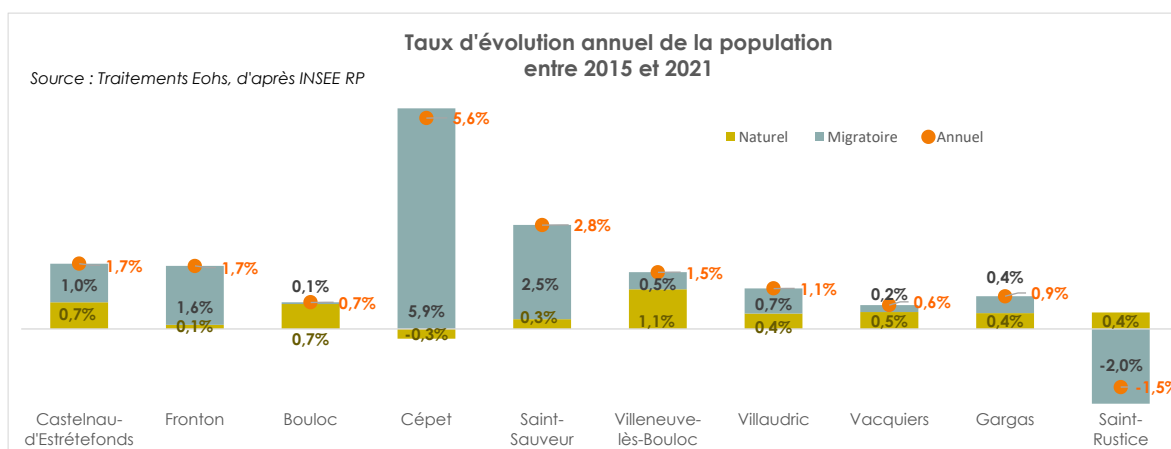
- Approfondir la connaissance du territoire par la mise en place d'un observatoire intercommunal de l'habitat et du foncier ;
- Evaluer la mise en œuvre des actions du PLH, en particulier au moment des bilans annuels, triennal et final.

DEFINITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ET DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE

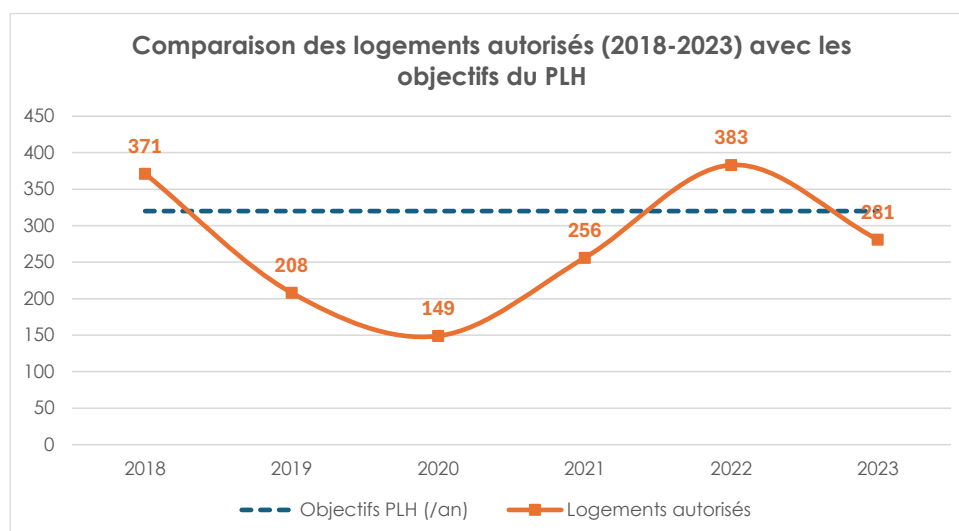
Méthodologie pour estimer les objectifs de production du PLH

Préalable sur les besoins en logements

A l'échelle de la CCF, la croissance démographique observée entre 2015 et 2021 s'élève à 1,7%/an (source INSEE).



En parallèle, un rythme de production de 275 logements autorisés par an sur la période 2018-2023



Point mort rétrospectif sur la CCF

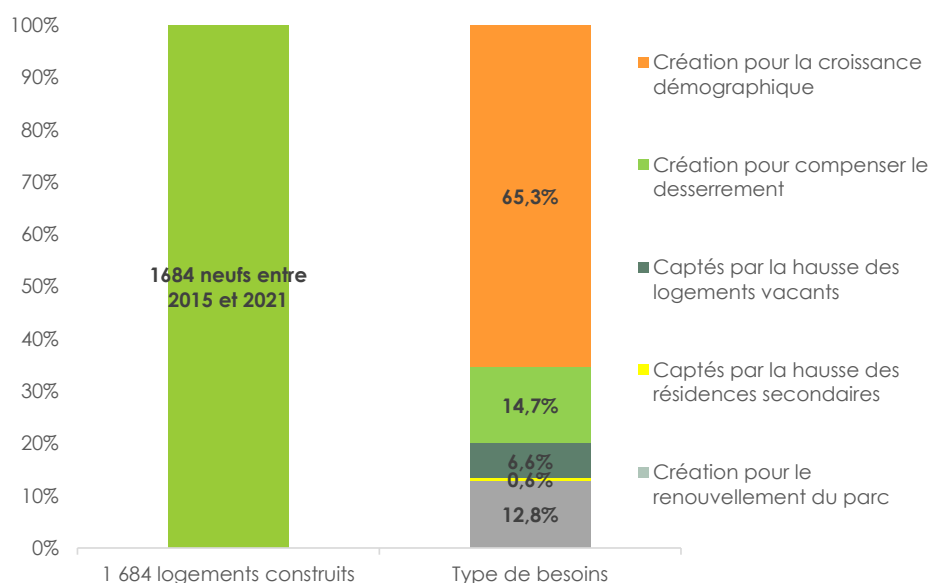
En parallèle, un calcul du point mort de la CCF a également été produit. Il s'agit d'une méthode de calcul prenant en compte l'évolution de la démographie du territoire et de son parc de logement pour estimer le niveau des besoins en logement nécessaire pour maintenir le même niveau de population.

Il prend en compte plusieurs facteurs :

Facteurs		Besoins sur la CCF
Le desserrement des ménages	La diminution de la taille des ménages : décohabitations, vieillissement, évolution des configurations familiales	41/an
La variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants	L'alimentation des réserves de fluidité :	20/an
Le renouvellement du parc	Le nombre de logements neufs ayant remplacé des logements anciens démolis ou ayant changé d'affectation	-36/an

Destination théorique des logements construits entre 2015 et 2021

Source : Traitement Eohs, d'après Sit@del2 et INSEE 2015-2021



Renouvellement = logements qui ont été détruits ou ayant changés d'usage à remplacer

Desserrement = diminution de la taille des ménages induisant une hausse du nombre de ménages et une diminution d'une nombre de personnes constituant le ménage

Variation des logements vacants (LV) et résidences secondaires (RS) = permet d'évaluer l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants dans le parc de logements

Ainsi, 97 logements/an correspondent au point mort sur le territoire. Sur les 280 logements mis en chantier chaque année entre 2017 et 2022, 183 logements ont permis un accroissement démographique.

Point sur les obligations SRU

Actuellement, deux communes de la CCF sont soumises à la loi SRU et doivent atteindre 20%² de logements sociaux au sein de leurs parcs de résidences principales : Bouloc et Castelnau-d'Estrétefonds.

Source : Inventaire SRU au 1 ^{er} janvier 2024	Bouloc	Castelnau d'Estrétefonds
Nombre d'habitants au 1 ^{er} janvier 2022	4 655	6 915
Nombre de LLS (inventaire SRU au 1 ^{er} janvier 2024)	194	235
Taux SRU 2024	9,87%	8,13%
Déficit en LLS en 2024	199	343

Méthodologie pour estimer les objectifs de production du PLH

Pour les communes SRU

Le scénario du PLH 2026-2032³⁰ est déterminé à partir des obligations SRU pour 2 périodes triennales (6 ans) à partir du dernier inventaire SRU connu. Pour chaque période triennale, il a été déterminé :

1. Les objectifs triennaux correspondant aux obligations issues de la loi 3DS (correspondant au besoin en stock)
 - Par anticipation de la parution du décret de fin de dérogation et, compte tenu de la tension observée dans l'unité urbaine de Toulouse, les objectifs ont été calculé en prenant en compte un taux cible de 25% de logements locatifs sociaux

Modalités de calcul des objectifs triennaux avant et avec la loi 3DS

Objectifs loi 3DS pour communes nouvellement entrantes

1^{re} période triennale pleine 2023-2025 : 15% du déficit

2^{de} période 2026-2028 : 25% du déficit

3^e période 2029-2031 : 33% du déficit

- Sur cette base, plusieurs variables d'ajustements ont ensuite été prises en compte afin de définir le nombre de logements sociaux, et donc de résidences principales à produire sur la période 2026-2032 :

3 variables d'ajustements impacteront la production globale de logements à réaliser pour atteindre l'objectif

² En effet, par décret n° 2023-325 du 28 avril 2023, les 2 communes SRU de la CCF bénéficie d'un taux réduit à 20 % de logements sociaux, contre 25 % pour les autres du fait d'un ratio de tension ne justifiant pas d'un effort supplémentaire pour la période triennale 2023-2025. Ce régime dérogatoire sera revu d'ici la fin d'année 2025

1. La production de logements locatifs aidés par de la sortie de vacance : permet de ne pas creuser le déficit



	Nombre de logements vacants privés depuis plus de 2 ans (source LOVAC 2024)	Proposition d'objectifs de sorties de <u>vacance</u> pour faire du logement locatif aidé
Bouloc	18	10
Castelnau-d'Estrétefonds	44	20

2. La production de logements locatifs aidés dans le cadre de petites opérations en 100 % social en densification des centres-bourgs : permet de ne pas creuser le déficit



Hypothèses de 40% des logements locatifs aidés à réaliser en 100% social

3. Le taux d'effort de la production de logements locatifs aidés restant à réaliser



Hypothèses de taux d'effort à 33%

- Un taux d'effort en logements sociaux sur les opérations mixtes, correspondant à la part que représenteront les logements sociaux sur la production globale de logements dans des opérations en diffus ;
- Un nombre de résidences principales à produire correspondant au cumul des différentes variables d'ajustements.

Ainsi, le scénario identifie bien une logique de rattrapage en stock tout en intégrant le flux que ces logements sociaux représenteront dans la production neuve globale.

Proposition retenue : taux d'effort sur les opérations mixtes à 33%	Nombre de logements locatifs aidés sur la durée du PLH (2026-2032)	Dont à faire par de la sortie de vacance	Dont à faire en 100% social (petites opérations)	Taux d'effort pour des opérations mixtes	Nombre de logements à produire en lien avec le taux d'effort	Nombre total de logements à produire 2026-2032	Impact démographique attendu	Soit un taux d'effort global : 49%
Bouloc	178	10	72	33%	291	362	2%	

Proposition retenue : taux d'effort sur les opérations mixtes à 33%	Nombre de logements locatifs aidés sur la durée du PLH (2026-2032)	Dont à faire par de la sortie de vacance	Dont à faire en 100% social (petites opérations)	Taux d'effort pour des opérations mixtes	Nombre de logements à produire en lien avec le taux d'effort	Nombre total de logements à produire 2026-2032	Impact démographique attendu	Soit un taux d'effort global : 50%
Castelnau	289	20	116	33%	464	580	2,2%	

Pour les autres communes

Pour les communes non-SRU, l'identification du nombre de logements à produire a été identifié à partir du potentiel foncier relevé sur chacune d'ici 2032.

Les communes ont ensuite été sollicitées par le biais d'une concertation dématérialisée pour s'assurer de leur adhésion aux chiffres proposés.

Scénario de production de logements pour le PLH 2026-2032

	Nombre de logements à produire 2026-2032	/ an	Taux d'accroissement annuel indicatif	Logements autorisés / an 2018-2023	Rappel objectifs précédents PLH	Croissance démographique / an 15-21
Bouloc	362	65	2%	50	50	0,7%
Castelnau	580	97	2,2%	62	100	1,7%
Fronton	400	67	1,6%	59	80	1,7%
Polarités	1 342	224	2%	171	230	1,4%
Cépet	100	17	0,9%	29	12	5,6%
Saint-Sauveur	120	20	1,4%	16	35	2,8%
Villeneuve-lès-Bouloc	80	13	1,1%	14	15	1,5%
Villaudric	15	3	0,1%	17	12	1,1%
Vacquiers	98	16	1,9%	14	8	0,6%
Gargas	42	7	1,5%	9	3	0,9%
Saint-Rustice	35	6	2,1%	6	5	-1,5%
Hors polarités	490	82	1,1%	105	90	2,2%
CC Frontonnais	1 832	305	1,6%	276	320	1,7%

Au global, un objectif de production de 1 832 logements a été fixé durant la période du PLH 2026-2032, soit 305 logements par an.

Ce scénario de besoins en logements retenus conduirait à une croissance démographique de +1,6%/an de la population de la CCF entre 2026 et 2032, avec une dynamique plus importante sur les polarités par rapport aux villages. Cette croissance démographique serait légèrement inférieure à celle observée sur la période. Ce renforcement des polarités se traduirait par un recentrage de la production sur les communes de Bouloc, Castelnau-d'Estrétefonds et Fronton qui accueilleraient 73% de la production de logements.

Compatibilité du PLH avec le SCoT Nord Toulousain

Approuvé le 04 juillet 2012, le SCoT Nord Toulousain en vigueur s'appuie sur un périmètre de 66 communes comprises dans 4 EPCI. Il a ensuite fait l'objet de plusieurs modifications. Le syndicat mixte a aussi décidé, par délibération du 21 juin 2018, de procéder à une révision du SCoT, toujours en cours aujourd'hui.

En matière de production de logements

Sur le secteur de la CCF, le SCoT en vigueur projette la production de 6 750 logements entre 2012 et 2030, soit 375 / an.

Entre 2012 et 2022, environ 250 logements / an ont été commencés (2 733 logements au global). Ainsi, le volume est en-deçà des projections envisagées par le SCoT en 2012. De manière purement comptable, le « reste à produire » d'ici 2030 serait de l'ordre d'environ 500 / an.

Par ailleurs, dans le cadre des travaux portant sur la révision du SCoT, des projections ont été établies sur la CCF (via les modèles OMPHALE et OTELO) en matière de besoin en logements d'ici 2031. En fonction des hypothèses retenues, les estimations projetant un besoin en logements oscillant entre 174 / an (scénario bas) et 241 / an (scénario haut).

Bien que les objectifs fixés dans le cadre du PLH puissent apparaître comme supérieurs aux préconisations issues du SCoT, cette différence s'explique par la nécessité de répondre aux exigences de la loi SRU. En effet, les communes concernées doivent engager un effort de production soutenu sur la période du PLH, supérieur à la tendance démographique naturelle ou aux prévisions du SCoT.

Ainsi, la programmation fixée par le PLH ne relève pas d'un excès d'ambition, mais bien d'une exigence légale et d'une volonté politique de garantir un droit au logement pour tous. Elle permet aussi de corriger les déséquilibres constatés dans la répartition de l'offre sur le territoire et d'assurer une mixité sociale durable dans les années à venir

En matière de territorialisation

Le SCoT en vigueur s'appuie sur une armature urbaine avec une volonté de renforcer la production sur les polarités.

Ce nouveau PLH affirme le principe de polarisation de la production avec 73% de la production attendue sur les 3 polarités (contre 62% entre 2018 et 2023).

Les objectifs de diversification de l'offre

Le diagnostic a mis en exergue l'importance de développer une offre locative sociale ainsi qu'une offre en accession abordable, afin de proposer à l'ensemble des ménages du territoire un parcours résidentiel cohérent et ascendant.

Produire du logement locatif social prioritairement dans les communes SRU déficitaires

Les objectifs fixés dans le PLH de la CCF pour les communes SRU visent à s'inscrire dans les obligations législatives et prennent en compte les objectifs de deux périodes triennales.

Permettre la production de logements locatifs social dans les autres communes

Dans les communes non soumises à l'obligation SRU, le développement du parc locatif social représente une opportunité stratégique pour dynamiser la démographie locale sans dépendre uniquement de la construction neuve en accession à la propriété. En favorisant la rotation dans le parc de logements, cette offre locative permettrait à de jeunes ménages de s'installer sur le territoire, tout en offrant aux personnes âgées des logements mieux adaptés à leur situation.

L'enjeu est d'accompagner les parcours résidentiels en facilitant l'accueil de nouvelles populations et en permettant le maintien des habitants actuels dans des conditions de logement satisfaisantes. L'objectif premier dans ces communes est donc de renforcer l'offre locative. Le recours au conventionnement n'y est pas une contrainte, mais un levier à mobiliser pour structurer et développer cette offre de manière cohérente avec les besoins locaux.

Pour les communes non SRU, un objectif de 25% est fixé sur Fronton, polarité du territoire, et de 10% pour les communes hors polarités.

En ce qui concerne spécifiquement les communes « hors polarités », les objectifs sont attribués au secteur de manière à permettre l'émergence de projets de taille supérieure aux seuls besoins de la commune les accueillant et de développer ainsi une offre dont la portée serait plus large.

Produire une offre locative sociale diversifiée pour répondre à la demande

En lien avec la demande locale, il est préconisé la ventilation suivante, par produit du logement social :

Type de commune	PLAi	PLUS	PLS	Accession abordable (PSLA, BRS)*
Communes SRU	≥ 30 %	50 %	≤ 10 %	≤ 10 %

Type de commune	PLAi	PLUS	PLS	Accession abordable (PSLA, BRS)*
Communes hors SRU	≥ 30 %	60 %	10 %	+ 20% à Fronton + 10% sur les autres communes

Pour les communes qui n'ont pas d'obligations légales en matière de production de logements sociaux, la ventilation est à apprécier :

- Temporellement, sur la durée totale du PLH, sur l'ensemble des opérations qui seront réalisées (pas par opération) ;
- Par communes regroupées tout en recherchant l'homogénéité communale (étant entendu que cette dernière peut, au sein des communes plus rurales, être ponctuellement contrainte par la taille réduite des opérations).

** Dans les communes soumises à l'obligation SRU, l'accession à prix maîtrisé – notamment via des dispositifs comme le PSLA ou le BRS – est comptabilisée au sein des objectifs de production de logements sociaux, dès lors que ces opérations sont conventionnées. Elle constitue ainsi une composante de la stratégie de rattrapage du déficit SRU, tout en diversifiant les parcours résidentiels.*

En revanche, dans les communes non soumises à la loi SRU, l'accession abordable n'entre pas dans le calcul des logements sociaux obligatoires. Elle constitue toutefois un objectif complémentaire au développement du parc locatif social, dans une logique de soutien à l'installation de jeunes ménages, de sécurisation des parcours résidentiels et de maintien de la population locale.

Développer une offre de logements abordables en petite typologie

Le diagnostic du PLH a mis en évidence, à l'échelle de la CCF, une demande en logement social émanant principalement (à 39 %) de personne seule, de tous âges, avec pour conséquence un besoin exprimé portant fortement sur les T1-T2 (35 %). Aujourd'hui, l'offre en T1-T2 dans le parc social s'élève à 24%.

Dans ce contexte, il est proposé, via la production de logements locatifs sociaux (neufs ou en mobilisation du parc existant) durant le prochain PLH, d'opérer un rééquilibrage au profit des T2.

En ce sens, les petits logements (T1, mais principalement les T2) devront représenter désormais 35 % minimum de la production globale.

Compléter l'offre locative sociale par une offre en accession abordable

Une partie des ménages du Frontonnais aspirent à accéder à la propriété mais ne peuvent réaliser leur projet dans le territoire faute d'une offre en adéquation avec leur budget, difficulté accentuée par le caractère frontalier du territoire.

Toujours au regard du profil socio-économique des ménages et des prix des marchés immobiliers, la CCF souhaite développer l'accession abordable en complément de l'accession libre, en mobilisant les différents leviers adaptés au territoire (PSLA, BRS...). Ceci enrichira l'offre d'un nouveau produit, ce qui permettra de compléter le circuit résidentiel sur le territoire.

La CCF se fixe pour objectif de produire 152 logements en accession à prix maîtrisés d'ici 2032, soit 8 % de la programmation globale. Cette offre, destinée en priorité aux jeunes ménages et aux primo-accédants, sera développée via des dispositifs tels que le PSLA, le BRS, ou par l'encadrement des prix sur du foncier maîtrisé. Elle sera ciblée prioritairement sur les communes de polarités et les secteurs en tension foncière. Un travail partenarial sera engagé avec les opérateurs pour garantir la qualité et l'accessibilité de cette offre.

	Nombre de logements à produire 2026-2032	Dont % de logements locatifs aidés	Nombre de logements locatifs aidés à produire	%PLAi		% PLUS		% PLS		% de logements en accession abordable	
Bouloc	362	49%	178	30%	53	50%	89	10%	18	10%	18
Castelnau-d'Estrétefonds	580	50%	289	30%	87	50%	145	10%	29	10%	29
Fronton	400	25%	100	30%	30	60%	60	10%	10	20%	80
Polarités	1 342	42%	567	30%	170	52%	294	10%	57	9%	127
Cépet	100	10%	49	30%	15	60%	29	10%	5	5%	25
Saint-Sauveur	120										
Villeneuve-lès-Bouloc	80										
Villaudric	15										
Vacquiers	98										
Gargas	42										
Saint-Rustice	35										
Hors polarités	490										
CC Frontonnais	1 832	34%	616	30%	185	53%	323	10%	62	8%	152

La CCF s'engage donc à produire 616 logements locatifs sociaux sur la période 2026-2032, soit 34% de l'offre à produire. Ces 34% sont déclinés à l'échelle des communes pour les trois polarités et à l'échelle du secteur pour les autres communes.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le 05/03/2026



ID : 031-200034957-20260303-26_021-DE



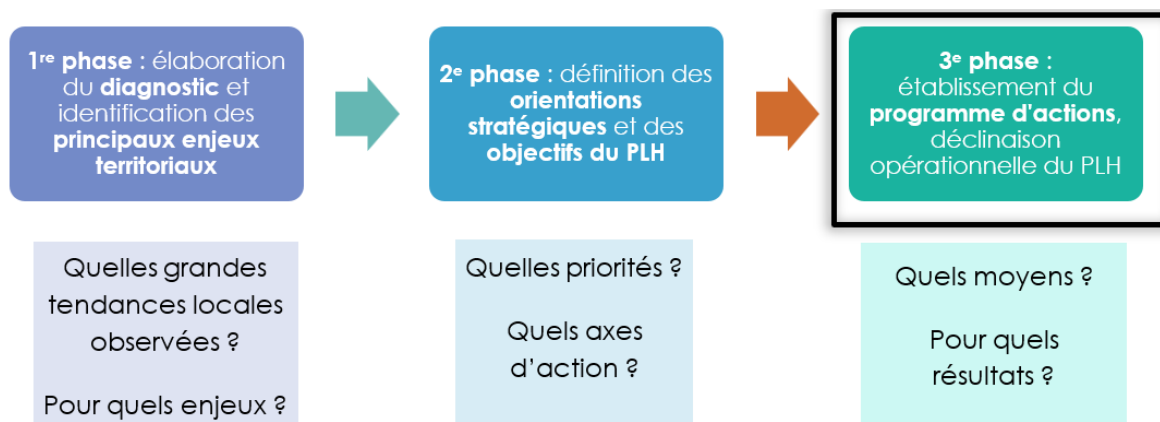
Programme Local de l'Habitat 2026-2032 - Communauté de Communes du Frontonnais

Programme d'actions

PREAMBULE	91
ACTIONS DEFINIES	93
ORIENTATION 1. MAITRISER LA CROISSANCE DU TERRITOIRE POUR UN DEVELOPPEMENT EQUITABLE, RAISONNE	95
ACTION 1. ATTEINDRE LES OBJECTIFS QUANTITATIFS DE PRODUCTION NEUVE ET PROPOSER UNE OFFRE DE QUALITE	95
ACTION 2. FORMALISER UNE STRATEGIE FONCIERE PERMETTANT DE METTRE EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DU PLH	98
ORIENTATION 2. AMELIORER LES PARCOURS RESIDENTIELS GRACE AU LOGEMENT ABORDABLE	100
ACTION 3. POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE LOCATIVE SOCIALE ET S'ASSURER DE SON ADEQUATION AVEC LA DEMANDE	100
ACTION 4. ACCOMPAGNER LA PRODUCTION D'UNE OFFRE EN ACCESSION ABORDABLE	103
ORIENTATION 3. ACCOMPAGNER LES PUBLICS SPECIFIQUES EN REPONDANT A LEURS BESOINS	105
ACTION 5. ACCOMPAGNER LE MAINTIEN A DOMICILE ET DEVELOPPER UNE OFFRE ALTERNATIVE POUR LES SENIORS ET PERSONNES EN PERTE D'AUTONOMIE	105
ACTION 6. S'ASSURER DE DISPOSER D'UNE OFFRE ADAPTEE ET DIVERSIFIEE POUR LES JEUNES	107
ACTION 7. REPONDRE AUX BESOINS DES MENAGES EN SITUATION DE GRANDE PRECARITE	109
ACTION 8. REPONDRE AUX BESOINS D'ACCUEIL ET DE SEDENTARISATION DES GENS DU VOYAGE	111
ORIENTATION 4. POURSUIVRE LA REQUALIFICATION DU PARC EXISTANT ET LA VALORISATION DU CADRE DE VIE	113
ACTION 9. LUTTER CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE EN RENFORÇANT LES ACTIONS D'AMELIORATION ET DE RENOVATION DE L'HABITAT	113
ACTION 10. DEPLOYER DES OUTILS INCITATIFS ET REFLECHIR A LA MISE EN PLACE D'OUTILS COERCITIFS POUR LUTTER EFFICACEMENT CONTRE LA VACANCE	115
ACTION 11. POURSUIVRE ET INTENSIFIER LES ACTIONS DE LUTTE CONTRE L'INDIGNITE	117
ACTION 12. MIEUX CONNAITRE LES COPROPRIETES DE LA CCF ET ACCOMPAGNER LES PLUS FRAGILES	119
ORIENTATION 5. FAIRE VIVRE LA POLITIQUE DE L'HABITAT EN PILOTANT ET ANIMANT LA STRATEGIE HABITAT DE LA CCF	121
ACTION 13. ASSURER LE PILOTAGE ET LA MISE EN ŒUVRE DU PLH	1211
ACTION 14. METTRE EN PLACE UN OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER A L'ECHELLE DE LA CCF ET EVALUER LE PLH	123
SYNTHESE BUDGETAIRE	125
SIGLES ET ABREVIATIONS UTILISES	126
.....	

PREAMBULE

Grandes étapes de la construction du PLH

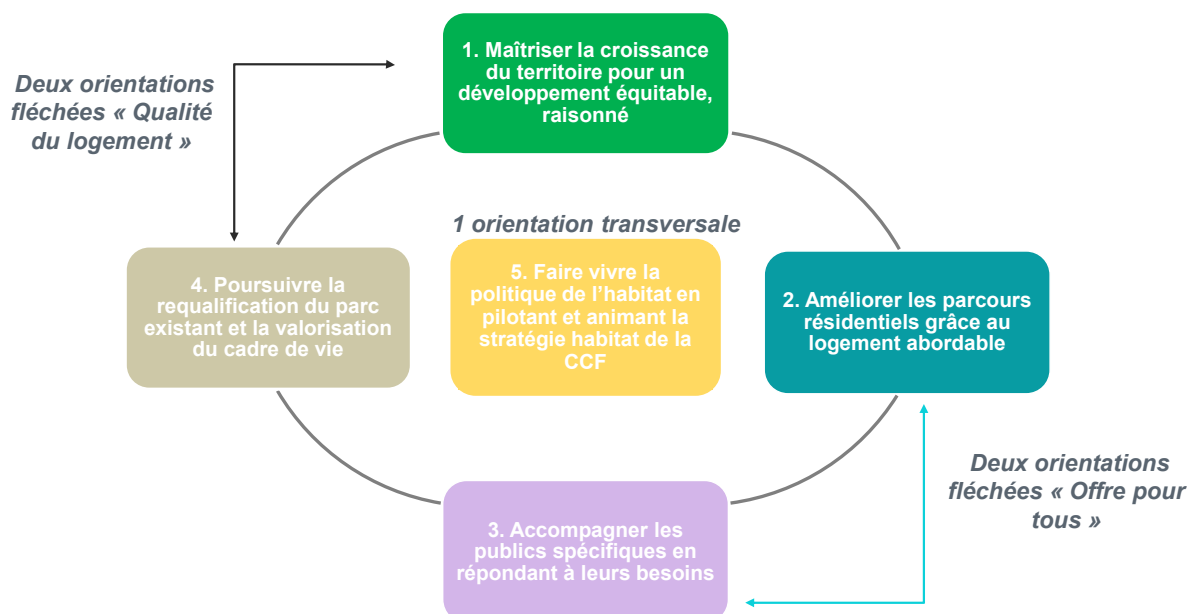


Le programme d'actions constitue le volet opérationnel du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Frontonnais (CCF) pour la période 2026-2032. Il traduit les orientations stratégiques retenues par la collectivité en un plan d'interventions concrètes, mobilisant des moyens humains, techniques et financiers pour répondre aux enjeux identifiés.

Un outil au service d'une politique intercommunale structurée

Ce deuxième PLH réaffirme la volonté de la CCF de porter une politique locale de l'habitat lisible, cohérente et concertée. En structurant une culture partagée entre les communes autour des enjeux d'habitat, il vise à conforter le rôle de l'intercommunalité comme pilote et animateur d'une stratégie durable, adaptée aux spécificités du territoire.

Les cinq grandes orientations qui en découlent ont été traduites en 14 actions détaillées, déclinant les leviers d'intervention à activer pour atteindre les objectifs fixés. Le programme d'actions donne ainsi une portée opérationnelle au PLH, permettant aux communes et à la CCF de répondre collectivement aux enjeux de la politique locale de l'habitat.



Un programme élaboré de manière partenariale

Ce programme d'actions repose sur plusieurs principes structurants :

- Une prise en compte attentive des attendus de l'État ;
- Une mobilisation active des communes, associées tout au long de la démarche via des réunions de concertation et des entretiens individuels ;
- Une implication forte des acteurs locaux de l'habitat, réunis en ateliers pour coconstruire les actions et en préciser les modalités de mise en œuvre.

Le programme d'actions a ainsi été conçu comme un document partagé, porteur d'un engagement collectif à long terme. Sa réussite reposera sur une gouvernance animée et sur la capacité des acteurs publics et privés à coopérer pour faire émerger des réponses concrètes et coordonnées.

Un cadre structurant pour le suivi et l'évaluation

Les 14 fiches-actions qui composent ce document précisent, pour chaque intervention, les objectifs poursuivis, les modalités de mise en œuvre, les partenaires sollicités, les moyens mobilisés ainsi que les indicateurs de suivi. Elles forment la feuille de route opérationnelle du PLH pour les six prochaines années.

ACTIONS DEFINIES

Orientation 1 – Maîtriser la croissance du territoire pour un développement équitable, raisonné

Action 1. Atteindre les objectifs quantitatifs de production neuve et proposer une offre de qualité

Action 2. Formaliser une stratégie foncière permettant de mettre en œuvre les objectifs du PLH

Orientation 2 – Améliorer les parcours résidentiels grâce au marché abordable

Action 3. Poursuivre le développement d'une offre locative sociale et s'assurer de son adéquation avec la demande

Action 4. Accompagner la production d'une offre en accession abordable

Orientation 3 – Accompagner les publics spécifiques en répondant à leurs besoins

Action 5. Accompagner le maintien à domicile et développer une offre alternative pour les seniors et personnes en perte d'autonomie

Action 6. S'assurer de disposer d'une offre adaptée et diversifiée pour les jeunes

Action 7. Répondre aux besoins des ménages en situation de grande précarité

Action 8. Répondre aux besoins d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage

Orientation 4 – Poursuivre la requalification du parc existant et la valorisation du cadre de vie

Action 9. Lutter contre la précarité énergétique en renforçant les actions d'amélioration et de rénovation de l'habitat

Action 10. Déployer des outils incitatifs et réfléchir à la mise en place d'outils coercitifs pour lutter efficacement contre la vacance

Action 11. Poursuivre les actions de lutte contre l'indignité

Action 12. Mieux connaître les copropriétés de la CCF et accompagner les plus fragiles

Orientation 5 – Faire vivre la politique de l'habitat en pilotant et animant la stratégie habitat de la CCF

Action 13. Assurer le pilotage et la mise en œuvre du PLH

Action 14. Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier à l'échelle de la CCF et évaluer le PLH

Orientation 1. Maîtriser la croissance du territoire pour un développement équitable, raisonné

Action 1. Atteindre les objectifs quantitatifs de production neuve et proposer une offre de qualité

Nature de l'action	✓ Conseil / ingénierie ✓ Information / Communication	X Aides / subventions X Financement d'études	✓ Animation / partenariat																																																								
Objectifs 	• Veiller à la bonne articulation entre les documents d'urbanisme communaux (PLU) et les objectifs définis par le PLH, en positionnant les documents d'urbanisme comme leviers clés de la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat • Accompagner les communes dans l'intégration des enjeux habitat dans leurs PLU, notamment en vue de futures révisions ou modifications. • Permettre une bonne appropriation politique et technique du PLH dès son adoption en mettant à disposition des outils pédagogiques pour favoriser la traduction et la compréhension du PLH à l'échelle communale.																																																										
Objectifs quantitatifs 	<table><thead><tr><th></th><th>Nombre de logements à produire 2026-2032</th><th>/ an</th><th>Taux d'accroissement annuel indicatif</th></tr></thead><tbody><tr><td>Bouloc</td><td>362</td><td>65</td><td>2%</td></tr><tr><td>Castelnau</td><td>580</td><td>97</td><td>2,2%</td></tr><tr><td>Fronton</td><td>400</td><td>67</td><td>1,6%</td></tr><tr><td>Polarités</td><td>1 342</td><td>224</td><td>2%</td></tr><tr><td>Cépet</td><td>100</td><td>17</td><td>0,9%</td></tr><tr><td>Saint-Sauveur</td><td>120</td><td>20</td><td>1,4%</td></tr><tr><td>Villeneuve-lès-Bouloc</td><td>80</td><td>13</td><td>1,1%</td></tr><tr><td>Villaudric</td><td>15</td><td>3</td><td>0,1%</td></tr><tr><td>Vacquiers</td><td>98</td><td>16</td><td>1,9%</td></tr><tr><td>Gargas</td><td>42</td><td>7</td><td>1,5%</td></tr><tr><td>Saint-Rustice</td><td>35</td><td>6</td><td>2,1%</td></tr><tr><td>Hors polarités</td><td>490</td><td>82</td><td>1,1%</td></tr><tr><td>CC Frontonnais</td><td>1 832</td><td>305</td><td>1,6%</td></tr></tbody></table>				Nombre de logements à produire 2026-2032	/ an	Taux d'accroissement annuel indicatif	Bouloc	362	65	2%	Castelnau	580	97	2,2%	Fronton	400	67	1,6%	Polarités	1 342	224	2%	Cépet	100	17	0,9%	Saint-Sauveur	120	20	1,4%	Villeneuve-lès-Bouloc	80	13	1,1%	Villaudric	15	3	0,1%	Vacquiers	98	16	1,9%	Gargas	42	7	1,5%	Saint-Rustice	35	6	2,1%	Hors polarités	490	82	1,1%	CC Frontonnais	1 832	305	1,6%
	Nombre de logements à produire 2026-2032	/ an	Taux d'accroissement annuel indicatif																																																								
Bouloc	362	65	2%																																																								
Castelnau	580	97	2,2%																																																								
Fronton	400	67	1,6%																																																								
Polarités	1 342	224	2%																																																								
Cépet	100	17	0,9%																																																								
Saint-Sauveur	120	20	1,4%																																																								
Villeneuve-lès-Bouloc	80	13	1,1%																																																								
Villaudric	15	3	0,1%																																																								
Vacquiers	98	16	1,9%																																																								
Gargas	42	7	1,5%																																																								
Saint-Rustice	35	6	2,1%																																																								
Hors polarités	490	82	1,1%																																																								
CC Frontonnais	1 832	305	1,6%																																																								
Mise en œuvre opérationnelle 	1. Traduire les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme communaux • Analyser les documents d'urbanisme existants dans chaque commune, définir les évolutions nécessaires pour assurer leur compatibilité avec le PLH et intégrer les objectifs du PLH, en particulier sur le volet de la production de logements ; • Accompagner les communes dans la compatibilité de leur PLU avec les objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH. • Associer étroitement la CCF en tant que Personne Publique Associée (PPA), mais également en tant que partenaire technique de référence. • Elaborer un guide pédagogique d'application du PLH pour les élus, permettant une déclinaison concrète du PLH à l'échelon communal ; ○ Un guide didactique et succinct permettant d'informer les élus sur l'interprétation et la déclinaison concrète du PLH à l'échelon communal, et sa traduction dans les documents d'urbanisme : rappel des objectifs																																																										

Orientation 1. Maîtriser la croissance du territoire pour un développement équitable, raisonné

Action 2. Formaliser une stratégie foncière permettant de mettre en œuvre les objectifs du PLH

Nature de l'action	✓ Conseil / ingénierie X Aides / subventions ✓ Animation / partenariat ✓ Information / Communication X Financement d'études
Objectifs 	Le territoire du Frontonnais est confronté à une tension foncière croissante, accentuée par sa proximité avec la métropole toulousaine, la rareté du foncier disponible et les contraintes réglementaires de réduction de l'artificialisation des sols (objectif ZAN). Dans ce contexte, une stratégie foncière volontariste est nécessaire pour : • Identifier et mobiliser le foncier stratégique pour la production de logements, en extension comme en renouvellement urbain. • Sécuriser la programmation d'une offre de logements accessibles, notamment locatifs sociaux et en accession abordable. • Renforcer la capacité d'intervention des acteurs publics, en anticipant les opportunités foncières et en développant des partenariats structurants. • Accompagner les communes dans leurs projets d'aménagement, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière, de mixité sociale et de qualité urbaine.
Mise en œuvre opérationnelle 	1. Traduire le volet foncier du PLH dans un Plan d'Action Foncière • Structurer un document stratégique à l'échelle intercommunale, intégrant : ○ Une cartographie des secteurs à enjeux (renouvellement, extension, OAP prioritaires...). ○ Une priorisation des sites à maîtriser pour atteindre les objectifs du PLH. ○ Une planification des modalités d'intervention : conventions, portages, acquisitions, porteurs de projet. • Porter à la connaissance des partenaires de la CCF (dont les bailleurs sociaux et l'EPFO) la liste des projets ciblés en priorité au sein du PLH afin de travailler en amont les projets dans leurs nouvelles composantes de mixité ; • Décliner le PAF sous forme de conventions thématiques ou territorialisées : ○ Convention d'intervention foncière avec l'EPFO. ○ Convention de veille foncière sur des périmètres ciblés. ○ Convention de partenariat stratégique avec des opérateurs (bailleurs, promoteurs, OFS...). 2. Améliorer la connaissance du potentiel foncier via l'observatoire du foncier • Déployer un référentiel foncier dynamique, intégré à l'observatoire local de l'habitat. • Suivre en continu : ○ Les DIA (Déclarations d'Intention d'Aliéner). ○ Les permis de construire autorisés. ○ Les données cadastrales (mutations, terrains vacants, friches...). • Outiller les communes avec des alertes foncières ciblées pour faciliter la réactivité (préemption, négociation à l'amiable...).

Orientation 1. Maîtriser la croissance du territoire pour un développement équitable, raisonné

Action 2. Formaliser une stratégie foncière permettant de mettre en œuvre les objectifs du PLH

	3. Mener des groupes de réflexion partenariaux sur l'habitat de demain avec différents acteurs • Organisation régulière de groupes de travail sur les formes urbaines à privilégier (densification, division parcellaire, habitat intermédiaire...). • Mobilisation des partenaires clés : EPFO, CAUE, bailleurs sociaux, promoteurs, opérateurs en BRS. • Échange de bonnes pratiques pour anticiper les résistances au changement et promouvoir des opérations de qualité.	
Bénéficiaires 	Communes	
Pilote(s) 	CCF	
Partenaires 	EPF Occitanie, DDT, SCoT Nord Toulousain, CAUE, promoteurs, ...	
Budget de la CCF 	ETP	Budget global
	0,1 ETP	Ingénierie interne
Calendrier 		
● 2026 ● 2027 ● 2028 ● 2029 ● 2030 ● 2031 Formalisation du programme d'action foncière Mise en place de l'Observatoire du foncier Action à mettre en œuvre sur la durée du PLH		
Evaluation 	• Élaboration et validation du Plan d'Action Foncière (PAF) • Nombre de conventions signées (avec l'EPFO, bailleurs, OFS...) • Nombre de périmètres de veille foncière définis • Surface foncière maîtrisée / année (m²) et par commune • Nombre de logements réalisés grâce à l'intervention foncière • Nature des formes urbaines produites (individuel, intermédiaire, collectif)	

Orientation 2. Améliorer les parcours résidentiels grâce au logement abordable

Action 3. Poursuivre le développement d'une offre locative sociale et s'assurer de son adéquation avec la demande

Nature de l'action	✓ Conseil / ingénierie ✓ Aides / subventions ✓ Animation /partenariat ✓ Information / Communication X Financement d'études																																												
Objectifs ✚	Le territoire de la CCF connaît une demande croissante en logements locatifs sociaux, qui ne trouve pas toujours une réponse adaptée en termes de volume, de typologie ou de localisation. L'objectif de cette action est de : • Poursuivre l'effort de production de logements sociaux, en cohérence avec les obligations SRU et les objectifs du PLH. • Veiller à la juste répartition territoriale de l'offre, en tenant compte des besoins spécifiques de chaque commune. • Diversifier les formes de production (neuf, acquisition-amélioration) et les modèles économiques. • Favoriser une meilleure gestion de la demande et amorcer une réflexion sur les politiques d'attribution.																																												
Objectifs quantitatifs ✚	Des objectifs de production de logements locatifs sociaux ont été fixés, à la commune pour Boulac, Castelnau-d'Estrétefonds et Fronton, et mutualisés pour les autres communes : <table><tr><th></th><th></th><th>Dont % de logements locatifs aidés parmi les logements à produire</th><th>Nombre de logements locatifs aidés à produire</th></tr><tr><td>Boulac</td><td>362</td><td>49%</td><td>178</td></tr><tr><td>Castelnau-d'Estrétefonds</td><td>580</td><td>50%</td><td>289</td></tr><tr><td>Fronton</td><td>400</td><td>25%</td><td>100</td></tr><tr><td>Polarités</td><td>1 342</td><td>41%</td><td>567</td></tr><tr><td>Cépet</td><td>100</td><td rowspan="7">10%</td><td rowspan="7">49</td></tr><tr><td>Saint-Sauveur</td><td>120</td></tr><tr><td>Villeneuve-lès-Boulac</td><td>80</td></tr><tr><td>Villaudric</td><td>15</td></tr><tr><td>Vacquiers</td><td>98</td></tr><tr><td>Gargas</td><td>42</td></tr><tr><td>Saint-Rustice</td><td>35</td></tr><tr><td>Hors polarités</td><td>490</td><td></td><td></td></tr><tr><td>CC Frontonnais</td><td>1 832</td><td>33%</td><td>616</td></tr></table> Afin de s'assurer d'atteindre ces objectifs, une communication à destination des propriétaires-bailleurs devra aussi être conduite afin de les inciter à conventionner leurs logements.			Dont % de logements locatifs aidés parmi les logements à produire	Nombre de logements locatifs aidés à produire	Boulac	362	49%	178	Castelnau-d'Estrétefonds	580	50%	289	Fronton	400	25%	100	Polarités	1 342	41%	567	Cépet	100	10%	49	Saint-Sauveur	120	Villeneuve-lès-Boulac	80	Villaudric	15	Vacquiers	98	Gargas	42	Saint-Rustice	35	Hors polarités	490			CC Frontonnais	1 832	33%	616
		Dont % de logements locatifs aidés parmi les logements à produire	Nombre de logements locatifs aidés à produire																																										
Boulac	362	49%	178																																										
Castelnau-d'Estrétefonds	580	50%	289																																										
Fronton	400	25%	100																																										
Polarités	1 342	41%	567																																										
Cépet	100	10%	49																																										
Saint-Sauveur	120																																												
Villeneuve-lès-Boulac	80																																												
Villaudric	15																																												
Vacquiers	98																																												
Gargas	42																																												
Saint-Rustice	35																																												
Hors polarités	490																																												
CC Frontonnais	1 832	33%	616																																										
Mise en œuvre opérationnelle 📋	1. Assurer le suivi de la programmation de logements locatifs sociaux • Organisation d'un comité de programmation annuel réunissant la CCF, les communes, les bailleurs sociaux, la DDT et le Département. • Suivi des opérations en cours, des objectifs atteints, des besoins non pourvus.																																												

Orientation 2. Améliorer les parcours résidentiels grâce au logement abordable

Action 3. Poursuivre le développement d'une offre locative sociale et s'assurer de son adéquation avec la demande

	- Appui aux communes pour identifier les secteurs favorables à l'implantation de logements sociaux. 2. Mobiliser les outils des PLU pour favoriser la production de logements sociaux - Intégration d'Objectifs d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques ou sectorielles pour favoriser la mixité sociale. - Mise en place de Servitudes de Mixité Sociale (SMS) lorsque cela est pertinent. - Mobiliser tous les outils facilitateurs dans les PLU à la création de logements sociaux (règles spécifiques, seuils de déclenchement cohérent...) - Accompagnement des communes dans la mobilisation de ces outils dans leurs documents d'urbanisme. 3. Soutenir le développement du logement social à travers le levier financier - Poursuivre l'octroi de la garantie d'emprunt accordée par les communes aux bailleurs sociaux afin de faciliter l'émergence de projets - Proposer un règlement d'intervention financier en faveur du logement social selon des critères à définir : - Localisation en commune SRU déficitaire - Mode de production (acquisition-amélioration, maîtrise d'ouvrage directe). - Typologies ciblées (petites surfaces, logements RE2025, etc.). 4. Développer le locatif abordable par le biais du conventionnement Anah - Promouvoir le dispositif Loc'Avantage pour encourager les propriétaires à conventionner leurs logements. - Diffuser de l'information auprès des propriétaires-bailleurs (plaquettes, réunions...) par le biais des communes. <i>En lien avec l'action 7. Répondre aux besoins des ménages en situation de grande précarité.</i> 5. Initier la réflexion sur la définition d'une politique d'attribution dans le parc locatif social - S'interroger sur l'opportunité de création d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) visant à définir une politique intercommunale d'attribution au sein du parc de logements aidés ; - Réflexion sur la mise en place d'une grille de cotation de la demande en lien avec les partenaires - Mettre en place la réservation de logement en contrepartie des aides à la pierre et/ou garanties emprunt.
Bénéficiaires 	Ménages locataires ou éligibles au parc social, bailleurs sociaux, communes
Pilote(s) 	CCF et communes

Orientation 2. Améliorer les parcours résidentiels grâce au logement abordable

Action 3. Poursuivre le développement d'une offre locative sociale et s'assurer de son adéquation avec la demande

Partenaires 	DDT 31, Département, communes, bailleurs sociaux, EPFO, propriétaires-bailleurs.	
Budget de la CFF	ETP	Budget global
	0,05 ETP	Enveloppe financière de 900 000€ sur la durée du PLH
Calendrier 		
2026 Formalisation du règlement d'intervention financier 2027 Réflexion sur la CIL 2028 2029 2030 2031 Autres actions à mettre en œuvre sur la durée du PLH		
Evaluation 	• Nombre de logements locatifs sociaux programmés et livrés, ainsi que le type de financement et les typologies • Montants engagés par les communes via les garanties d'emprunts • Montants engagés via les subventions aux bailleurs sociaux • Evolution du taux de logements sociaux par communes et à l'échelle de la CCF • Nombre d'opérations réalisées par des bailleurs en acquisition-amélioration • Nombre d'opérations réalisées par des bailleurs en maîtrise d'ouvrage directe • Nombre de logements conventionnés par le biais du Loc'Avantage • Nombre de logements conventionnés en Loc1 (intermédiaire), Loc2 (social), Loc3 (très social) • Nombre de logements conventionnés avec IML • Mesurer l'évolution de la tension sur la demande	

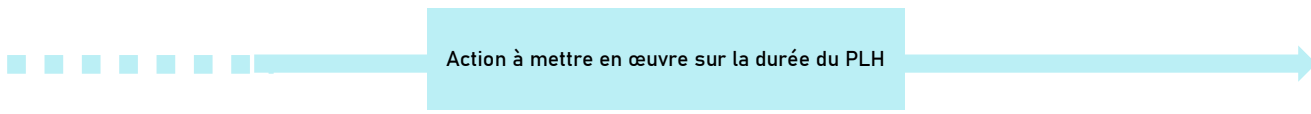
Orientation 2. Améliorer les parcours résidentiels grâce au logement abordable

Action 4. Accompagner la production d'une offre en accession abordable

Nature de l'action	✓ Conseil / ingénierie ✓ Aides / subventions ✓ Animation /partenariat ✓ Information / Communication X Financement d'études															
Objectifs 	La hausse des prix de l'immobilier, accentuée par la proximité de la Métropole toulousaine, freine l'accès à la propriété pour une partie importante des ménages du territoire. Pour préserver la mixité sociale et favoriser les parcours résidentiels ascendants, cette action vise à : • Soutenir la production d'une offre d'accession à la propriété à prix maîtrisé, adaptée aux capacités financières des ménages locaux. • Promouvoir des dispositifs encadrés comme le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ou le Bail Réel Solidaire (BRS). • Accompagner les communes et opérateurs dans la définition de projets abordables et techniquement maîtrisés. • Informer les ménages éligibles sur les opportunités existantes.															
Objectifs quantitatifs 	Pour répondre à cet enjeu de diversification de l'offre, la CCF se fixe un objectif de production de logement abordable correspondant à 8% de la production totale, soit 152 logements en 6 ans (25 par an) répartis en fonction des typologies de communes : <table><tr><th>Communes</th><th>% de la production à consacrer à de l'accession abordable</th><th>Nombre de logements en accession abordable à produire</th></tr><tr><td>Bouloc</td><td>10% (PSLA/BRS)</td><td>18</td></tr><tr><td>Castelnau-d'Estrétefonds</td><td>10% (PSLA/BRS)</td><td>29</td></tr><tr><td>Fronton</td><td>20% (PSLA/BRS/accession maîtrisée)</td><td>80</td></tr><tr><td>Autres communes (objectif mutualisé)</td><td>5%</td><td>25</td></tr></table>	Communes	% de la production à consacrer à de l'accession abordable	Nombre de logements en accession abordable à produire	Bouloc	10% (PSLA/BRS)	18	Castelnau-d'Estrétefonds	10% (PSLA/BRS)	29	Fronton	20% (PSLA/BRS/accession maîtrisée)	80	Autres communes (objectif mutualisé)	5%	25
Communes	% de la production à consacrer à de l'accession abordable	Nombre de logements en accession abordable à produire														
Bouloc	10% (PSLA/BRS)	18														
Castelnau-d'Estrétefonds	10% (PSLA/BRS)	29														
Fronton	20% (PSLA/BRS/accession maîtrisée)	80														
Autres communes (objectif mutualisé)	5%	25														
Mise en œuvre opérationnelle 	1. Assurer une programmation en accession abordable (PSLA, BRS) • Encourager le recours au PSLA et au BRS comme modèles d'accession sécurisée. • Identifier des Organismes de Foncier Solidaire (OFS) opérationnels sur le territoire et adapter les procédures d'urbanisme (OAP, SMS...). 2. Mobiliser les PLU pour flécher du foncier vers l'accession abordable • Inscrire dans les OAP des objectifs quantitatifs en matière d'accession abordable. • Réserver du foncier dans les secteurs stratégiques pour l'accueil de programmes en BRS ou PSLA. 3. Informer et conseiller les ménages accédants sur les dispositifs d'aides et les types de produits existants • Créer des supports d'information (plaquettes, guides pratiques) sur les dispositifs existants.															

Orientation 2. Améliorer les parcours résidentiels grâce au logement abordable

Action 4. Accompagner la production d'une offre en accession abordable

	- Diffuser l'information via les communes, la CCF, les promoteurs, les notaires et les bailleurs. - Alimenter une rubrique dédiée sur les sites web institutionnels (CCF + communes). 4. Soutenir financièrement la production de logements en accession abordable - Mettre en place une aide directe aux ménages primo-accédants, sous conditions de ressources et un règlement d'octroi prévu par la CCF.	
Bénéficiaires 	Primo-accédants, communes.	
Pilote(s) 	CCF et communes	
Partenaires 	DDT 31, Département, communes, bailleurs sociaux, EPFO, OFS.	
Budget de la CCF	ETP	Budget global
	0,05 ETP	Soutien financier aux opérations en accession abordable (PSLA et BRS) : 5 000€/ménages pour un objectif de 100 ménages aidés sur la durée du PLH - Enveloppe prévisionnelle de 500 000€
Calendrier 		
2026 2027 2028 2029 2030 2031 		
Evaluation 	- Nombre de logements en BRS, de PSLA et de logements en accession maîtrisée programmés et livrés sur la durée du PLH ; - Nombre de ménages accompagnés par l'aide à l'accession abordable ainsi que le montant global engagé ; - Création des plaquettes et mise en place de la communication à destination des habitants de la CCF.	

Orientation 3. Accompagner les publics spécifiques en répondant à leurs besoins

Action 5. Accompagner le maintien à domicile et développer une offre alternative pour les seniors et personnes en perte d'autonomie

Nature de l'action	☒ Conseil / ingénierie ☒ Aides / subventions ☒ Animation / partenariat ☒ Information / Communication ☒ Financement d'études
Objectifs 	A l'instar du territoire national, la CCF connaît un phénomène de vieillissement de sa population qui nécessite de développer des solutions de logements adaptés. Une majorité de seniors ou de personnes en perte d'autonomie plébiscite le maintien à domicile. Adapter les logements à leurs besoins constitue donc une priorité forte et passe souvent par des travaux onéreux pour ces ménages. En complément, et afin de répondre à la diversité des besoins et aux différents degrés d'autonomie, l'objectif est aussi de continuer à développer une offre nouvelle adaptée aux besoins des seniors. Cette offre peut être intégrée à certains programmes neufs, en individuel et en collectif.
Mise en œuvre opérationnelle 	- Favoriser le maintien à domicile des seniors - Communiquer auprès des seniors et de leurs familles sur les aides existantes et sur l'offre proposée sur le territoire de la CCF - Soutenir financièrement l'adaptation des logements à la perte d'autonomie en abondant les aides de l'ANAH dans le cadre du dispositif « Ma Prime Adapt », voire en intervenant hors champ d'intervention ANAH <i>L'aide « Ma Prime Adapt » est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2024. Cette aide est destinée aux personnes en situation de handicap, aux personnes âgées de 70 ans ou plus, aux personnes de 60 à 69 ans en situation de perte d'autonomie sous condition de GIR (GIR 1 à 4 ou présenter un taux d'incapacité d'au moins 50%) propriétaires de leur logement, sous condition de ressources. Les locataires du parc privé sont également éligibles ainsi que les syndicats de copropriétés. Ma Prime Adapt couvre les coûts des travaux d'adaptation qui aideront à vivre de manière autonome dans le logement.</i> - Mailler le territoire avec le développement d'une offre innovante (résidences seniors, logements intermédiaires, ... - Favoriser les partenariats entre acteurs locaux qui mettent en œuvre des dispositifs innovants en faveur du logement des personnes âgées et les inciter à venir développer une offre sur la CCF - Soutenir techniquement les projets, en associant les partenaires adéquats : bailleurs sociaux, opérateurs spécialisés, communes, professionnels du soin, ... - S'assurer de produire cette offre de manière cohérente, à proximité des services, en évitant de tomber dans une situation de suroffre - Mettre en réseau les acteurs pour apporter les solutions les plus adaptées, innovantes en matière d'adaptation des logements aux personnes âgées et personnes avec un handicap - Animer un réseau partenarial sur l'adaptation au vieillissement et au handicap, à la fois dans le parc privé mais aussi dans le parc social

Orientation 3. Accompagner les publics spécifiques en répondant à leurs besoins

Action 5. Accompagner le maintien à domicile et développer une offre alternative pour les seniors et personnes en perte d'autonomie

	S'appuyer sur ce réseau pour diffuser une information harmonisée aux publics ciblés sur les aides, les dispositifs mais aussi les acteurs et structures intervenant sur la question du logement des seniors (ADIL, caisses de retraite, etc.).	
Bénéficiaires 	Personnes âgées et/ou en situation de handicap ou de perte de mobilité	
Pilote(s) 	CCF	
Partenaires 	DDT 31, Anah, Conseil Départemental, bailleurs sociaux, propriétaires-bailleurs, promoteurs, caisses de retraites, CAF, communes et leurs CCAS	
Budget de la CFF 	ETP 0,05 ETP	Budget global Abondement des aides de l'ANAH « Ma Prime Adapt' » en faveur de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie soit en ciblant les ménages « intermédiaires » en termes de ressources : 3 000€/ménage pour un objectif de 40 ménages aidés sur la durée du PLH - Enveloppe prévisionnelle de 120 000€ Le dimensionnement de l'aide sera à travailler avec le délégataire ANAH et fera l'objet d'un règlement d'intervention spécifique formalisé une fois le PLH adopté.
		
Calendrier 2026 2027 2028 2029 2030 2031 <		

Orientation 3. Accompagner les publics spécifiques en répondant à leurs besoins

Action 6. S'assurer de disposer d'une offre adaptée et diversifiée pour les jeunes

Nature de l'action	✓ Conseil / ingénierie ✗ Aides / subventions ✗ Animation / partenariat ✓ Information / Communication ✗ Financement d'études
Objectifs 	Les jeunes rencontrent des difficultés pour se loger dans le territoire de la CCF, notamment les moins 25 ans qui tendent à quitter le territoire. Ils sont pourtant plus de 4 000 âgés de 15 à 29 ans à vivre sur la CCF aujourd'hui. Les « jeunes » constituent une catégorie de population hétéroclite dont les besoins en logement sont variés (étudiants, alternants, jeunes en insertion, jeunes actifs disposant d'un statut professionnel précaire...). Ils ont en commun d'être un public : • Fragile face à la tension du marché immobilier ; • Qui se renouvelle rapidement et dont les besoins en logement sont évolutifs et temporaires. Cette action s'adresse aux jeunes âgés de 15 à 30 ans et rencontrant des difficultés pour accéder à un logement personnel. L'enjeu est de mobiliser les acteurs agissant pour les jeunes sur le territoire et de communiquer le plus largement possible auprès de ces ménages sur l'ensemble des aides et dispositifs qu'ils peuvent actionner.
Mise en œuvre opérationnelle 	1. Faire connaître les dispositifs d'accès au logement pour les jeunes • Communiquer auprès des jeunes et des propriétaires-bailleurs sur les dispositifs comme Garantie VISALE / APL / Loca-Pass L'objectif est de transmettre, par le biais des communes, des informations sur les dispositifs existants à l'échelle intercommunale, départementale ou régionale. Le rôle de la CCF est d'accompagner les communes dans cette transmission d'une information lisible pour les jeunes et les propriétaires-bailleurs, et de permettre une bonne orientation de ces ménages vers les partenaires adéquats. 2. Encourager une production de logements abordables, en petites typologies et en meublés • Veiller à la bonne localisation de cette offre, dans les polarités et à proximité des services et des transports 3. Développer l'offre de logements temporaires accessibles et expérimenter des formes de logements alternatives pour les jeunes • Développer des offres de sous-location, bail glissant et intermédiation locative • Expérimenter des formes de logements alternatives pour les jeunes : colocation solidaire, meublés dans le parc social, résidence intergénérationnelle, habitat participatif • S'interroger sur la pertinence de développer une offre en FJT (Foyers de Jeunes Travailleurs) • Organiser un groupe de travail avec les partenaires concernés et impliqués dans le logement des jeunes

Orientation 3. Accompagner les publics spécifiques en répondant à leurs besoins

Action 6. S'assurer de disposer d'une offre adaptée et diversifiée pour les jeunes

Bénéficiaires 	Jeunes âgés de 15 à 29 ans.	
Pilote(s) 	CCF	
Partenaires 	Etat, Département, communes, Action Logement, bailleurs sociaux, CAF, propriétaires-bailleurs, associations	
Budget de la CFF 	ETP	Budget global
	0,05 ETP	Ingénierie interne
Calendrier 		
 2026 2027 2028 2029 2030 2031 Action à mettre en œuvre sur la durée du PLH		
Evaluation 	• Nombre de logements loués avec des modes de gestion adaptés ; • Nombre de logements abordables produits en petites typologies ; • Suivi et évolution de la satisfaction dans le parc social : évolution des attributions de logements locatifs sociaux aux jeunes ménages de moins de 30 ans.	

Orientation 3. Accompagner les publics spécifiques en répondant à leurs besoins

Action 7. Répondre aux besoins des ménages en situation de grande précarité

Nature de l'action	☒ Conseil / ingénierie ☐ Aides / subventions ☒ Animation / partenariat ☒ Information / Communication ☐ Financement d'études
Objectifs 	Bien que le revenu médian des habitants de la CCF soit plutôt favorable, avec une moyenne de 2 114€/mois/UC, il existe d'importantes disparités : les revenus sont plus élevés sur les communes du sud du territoire et les ménages les plus aisés perçoivent des revenus environ 3 fois plus élevés que les plus pauvres. Le PLH doit donc permettre de diversifier l'offre résidentielle afin de répondre aux besoins en logement des ménages les plus précaires. Cette action vise à : • Développer une offre à destination des habitants en situation de précarité socio-économiques ; • Renforcer les liens et les partenariats dans le domaine de l'hébergement d'urgence ; • Contribuer à un parcours résidentiel ascendant pour tous les ménages du territoire.
Mise en œuvre opérationnelle 	1. Promouvoir l'intermédiation locative pour faciliter l'accès au logement <i>L'intermédiation locative (IML) permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social. Le dispositif repose également sur des déductions fiscales, pouvant atteindre 85% des revenus locatifs, aux bailleurs privés qui acceptent de louer leur logement à des ménages en difficulté. Il existe deux formes d'intermédiation locative : la location/sous-location et le mandat de gestion.</i> • S'appuyer sur des dispositifs comme Loc'Avantage qui permet de bénéficier d'une réduction d'impôts pour le propriétaire-bailleur ; • Communiquer sur ces dispositifs auprès des propriétaires-bailleurs du territoire. 2. Développer une offre locative très sociale • Pour répondre aux objectifs de production fixés par le PLH : 30% de PLAi dans la production de logements sociaux dont 10% de PLAi adapté <i>Le PLAi adapté qualifie des opérations essentiellement destinées à des ménages fragiles rencontrant des difficultés non seulement économiques, mais aussi sociales et dont la situation nécessite la proposition d'un habitat à loyer et charges maîtrisés, ainsi que d'une gestion locative adaptée et, le cas échéant, d'un accompagnement.</i> • Accompagner les communes dans leurs négociations avec les opérateurs pour les amener à expérimenter le PLAi adapté 3. S'interroger sur le besoin de créer une offre type pensions de famille <i>La pension de famille est un type de résidence sociale permettant d'accueillir des personnes de manière durable ou transitoire, avant l'accès à un logement de droit commun, tout en proposant un accompagnement social adapté à leurs besoins et dans un cadre de vie stable.</i> • Recenser les besoins existants sur le territoire • Identifier un partenaire local pouvant porter ce type de projet.

Orientation 3. Accompagner les publics spécifiques en répondant à leurs besoins

Action 7. Répondre aux besoins des ménages en situation de grande précarité

	4. Mobiliser le potentiel de logements communaux pour proposer une offre très sociale complémentaire à l'offre développée par les bailleurs sociaux Inciter les communes de la CCF à conventionner leurs logements communaux afin de venir compléter l'offre locative sociale classique proposée par les bailleurs sociaux.
Bénéficiaires 	Ménages défavorisés vivant sur le territoire de la CCF
Pilote(s) 	CCF
Partenaires 	Etat, Département, communes, DDETS, Action Logement, bailleurs sociaux, CAF, propriétaires-bailleurs, associations, CCAS, AIVS, organismes d'intermédiation locative.
Budget de la CCF 	ETP
	Budget global
	0,05 ETP
	Ingénierie interne
Calendrier 	
	
Evaluation 	- Nombre de logements loués avec des modes de gestion adaptés (intermédiation locative par exemple) ; - Nombre de logements PLAI/PLAi adapté financés par an et sur la durée du PLH ; - Nombre de places produites par le biais d'opérations innovantes ; - Nombre de demandeurs, profil et pression de la demande locative sociale, en particulier pour les ménages éligibles au PLAI.

Orientation 3. Accompagner les publics spécifiques en répondant à leurs besoins

Action 8. Répondre aux besoins d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage

Nature de l'action	✓ Conseil / ingénierie X Aides / subventions ✓ Animation / partenariat X Information / Communication X Financement d'études	
Objectifs 	Ce public peut présenter des enjeux spécifiques en matière d'accueil et d'habitat auxquels la CCF doit pouvoir répondre : souhaits d'ancrage sur le territoire, sédentarisation, régularisation de certaines occupations, installations illicites, difficultés socio-économiques, ... Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage (SDAHGV 2020-2025) de la Haute-Garonne fixe un certain nombre d'obligations et de prescriptions sur le territoire de la CCF dont le PLH doit se faire l'écho.	
Mise en œuvre opérationnelle 	- Suivre les obligations fixées par le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage de la Haute-Garonne - Réalisation de 20 places en aire d'accueil (10 à Fronton et 10 à Castelnau-d'Estrétefonds) - Création de 20 places en terrains familiaux locatifs (4 à Saint-Sauveur, 4 à Castelnau-d'Estrétefonds et 12 à Boulloc) - Il est également recommandé par le SDAHGV de créer 20 places supplémentaires en vue du franchissement des 5 000 habitants à Boulloc - Favoriser le dialogue et l'intermédiation avec les gens du voyage - Monter des partenariats avec les structures intervenant auprès des gens du voyage (MANEO, SAFER, ...) - Créer des instances de dialogues dédiées à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage sur le territoire - Mieux identifier les besoins locaux de ce public, notamment en matière de sédentarisation de familles.	
Bénéficiaires 	Gens du voyage, communes	
Pilote(s) 	CCF	
Partenaires 	Etat, Département, communes, MANEO, SAFER, associations, représentants	
Budget de la CCF 	ETP	Budget global
	0,05 ETP	Ingénierie interne
Calendrier		

Orientation 3. Accompagner les publics spécifiques en répondant à leurs besoins

Action 8. Répondre aux besoins d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage



Evaluation



- Nombre de places créées en aire d'accueil ;
- Nombre de places créées en terrains familiaux locatifs ;
- Comptes-rendus des instances de dialogues créés.

Orientation 4. Poursuivre la requalification du parc existant et la valorisation du cadre de vie

Action 9. Lutter contre la précarité énergétique en renforçant les actions d'amélioration et de rénovation de l'habitat

Nature de l'action	✓ Conseil / ingénierie ✓ Aides / subventions X Animation / partenariat ✓ Information / Communication X Financement d'études
Objectifs 	L'accompagnement des ménages dans l'amélioration énergétique de leur logement passe par la définition d'objectifs stratégiques qui sont : • Amplifier la réhabilitation énergétique du parc existant et la lutte contre la précarité énergétique, • Pouvoir renseigner l'intégralité des ménages ayant un projet d'amélioration ou de rénovation de leur logement, dont dans l'ancien, ou rencontrant des difficultés face au logement, et assurer un meilleur accompagnement de ces ménages.
Mise en œuvre opérationnelle 	1. Contribuer aux actions prévues dans le cadre de la signature du PACTE territorial avec le Conseil Départemental 31 <i>Le PACTE Territorial France Rénov' constitue le nouveau cadre de contractualisation et d'intervention de l'Anah sur les collectivités territoriales. Cette convention peut être signée pour une durée de 3 à 5 ans.</i> • Entretenir un partenariat avec le Conseil Départemental de la Haute-Garonne, maître d'ouvrage du PACTE territorial France Rénov', et s'interroger sur le besoin de renforcer les actions initiées ou en prévoir de nouvelles. 2. Promouvoir le programme SLIME (Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Energie) porté par le Conseil Départemental 31 Ce programme permet de repérer les ménages en situation de précarité énergétique, en proie à « d'importantes difficultés financières », de les orienter et de les accompagner sur tout le territoire. 3. Poursuivre l'organisation et le développement du salon de la rénovation énergétique et de l'adaptation du logement La CCF organise depuis deux ans un salon de la rénovation et de l'adaptation du logement, ouvert aux ménages du territoire. Ces derniers peuvent y retrouver des conseils et un accompagnement sur leur projet de rénovation ou d'adaptation. • L'objectif est de poursuivre et pérenniser la tenue de ce salon à destination des habitants, en communiquant davantage auprès du grand public. 4. Développer « l'aller-vers » par le biais de permanences délocalisées dans les communes • S'interroger sur la mise en place des permanences dans les communes de la CCF afin d'aller à la rencontre des habitants du territoire et de mieux les accompagner sur leurs projets de rénovation. 5. Informer, conseiller et orienter les habitants sur tous leurs sujets de rénovation • En s'appuyant sur les partenaires présents sur le territoire et à l'échelle du département de la Haute-Garonne, en lien avec Rénovation Habitat du Conseil Départemental

Orientation 4. Poursuivre la requalification du parc existant et la valorisation du cadre de vie

Action 10. Déployer des outils incitatifs et réfléchir à la mise en place d'outils coercitifs pour lutter efficacement contre la vacance

Nature de l'action	✓ Conseil / ingénierie ✓ Aides / subventions ✗ Animation / partenariat ✓ Information / Communication ✗ Financement d'études
Objectifs 	La CCF n'est pas confrontée à une problématique de logements vacants importante, avec moins de 2% de logements vacants depuis au moins 2 ans. Néanmoins, ces logements vacants peuvent représenter un potentiel de logements non négligeable s'ils font l'objet d'une remise sur le marché. Pour cela, la CCF se fixe un objectif de sorties de vacance sur 2 communes sur la durée du PLH : • 20 logements remis sur le marché à Castelnau-d'Estrétefonds • 10 logements remis sur le marché à Bouloc Même si elles ne se voient pas attribuer d'objectifs, les autres communes sont également concernées par cette action puisqu'elle permet de produire une offre de logements vertueuse, économe en foncier, et permet également de lutter contre la dépréciation d'une partie du parc.
Mise en œuvre opérationnelle 	- Objectiver et caractériser le phénomène de vacance sur le territoire de la CCF en menant une étude <i>Zéro Logement Vacant est un service public numérique à disposition des collectivités leur permettant d'identifier et d'analyser leur parc vacant ou potentiellement vacant afin d'accompagner efficacement les propriétaires dans la remobilisation ou la rénovation de leurs logements.</i> • Organiser une campagne de sensibilisation, par le biais d'un travail de terrain et l'envoi de courriers, via l'outil <i>Zéro Logement Vacant</i> pour communiquer sur les aides ou dispositifs mobilisables par les propriétaires pour faciliter la sortie de vacance de leur bien ; • Comprendre les raisons qui poussent les propriétaires à laisser leur logement vacant (en attente de relocation ou de vente / succession compliquée / logement dégradé / difficultés de gestion locative ayant conduit les propriétaires à laisser leur logement vacant, etc...). - Subventionner la sortie de vacance pour les propriétaires-bailleurs remettant sur le marché locatif un bien vacant depuis plus de 2 ans • Mettre en place une aide financière de 5 000€ par logement pour inciter les propriétaires de bien vacant à remettre leur logement en location.
Bénéficiaires 	Communes et propriétaires de biens vacants
Pilote(s) 	CCF

Orientation 4. Poursuivre la requalification du parc existant et la valorisation du cadre de vie

Action 10. Déployer des outils incitatifs et réfléchir à la mise en place d'outils coercitifs pour lutter efficacement contre la vacance

Partenaires 	Etat, Département, communes, ADIL	
Budget de la CFF 	ETP	Budget global
	0,1 ETP	Aide à la sortie de vacance pour les propriétaires-bailleurs de logements vacants depuis plus de 2 ans : • 5 000€ / logement avec un objectif de 10 logements remis sur le marché • Soit une enveloppe prévisionnelle totale de 50 000€
Calendrier 		
● 2026 ● 2027 ● 2028 ● 2029 ● 2030 ● 2031 Réalisation de l'étude pour objectiver la vacance Action à mettre en œuvre sur la durée du PLH		
Evaluation 	• Evolution du taux de vacance structurelle sur chaque commune de la CCF ; • Nombre de logements remis sur le marché ; • Nombre d'opérations en acquisition-amélioration ; • Nombre de primes à la sortie de vacance accordées à des propriétaires-bailleurs pour la remise sur le marché de leur bien.	

Orientation 4. Poursuivre la requalification du parc existant et la valorisation du cadre de vie

Action 11. Poursuivre et intensifier les actions de lutte contre l'indignité

Nature de l'action	✓ Conseil / ingénierie X Aides / subventions X Animation / partenariat ✓ Information / Communication X Financement d'études
Objectifs 	Le diagnostic conduit sur le territoire de la CCF a pointé l'existence de 166 logements privés potentiellement indignes, touchant à 87% des locataires du parc privé (PPPI, 2019). 32 signalements pour habitat dégradés ont également été recensés entre 2018 et 2023 (données DDT 31). Cette action vise donc à : • Améliorer la coordination des acteurs afin de mieux identifier les situations de logements indignes ; • Accompagner les communes dans les procédures à déployer ; • Améliorer l'information auprès des acteurs et des habitants.
Mise en œuvre opérationnelle 	1. Améliorer le repérage des situations d'habitat indigne • Promouvoir les dispositifs de signalement via la plateforme SIGNAL LOGEMENT <i>La lutte contre l'habitat indigne relève en premier lieu des pouvoirs de police des maires. L'outil « SIGNAL LOGEMENT », plateforme numérique fédérant et coordonnant les acteurs à l'échelle d'un territoire, permet à l'occupant (ou au propriétaire) de signaler en ligne sa situation à l'ensemble des services compétents, en une seule démarche.</i> • Former un binôme élu/technicien référent lutte contre l'habitat indigne (LHI) à l'échelle de la CCF pour accompagner les maires dans la mise en œuvre des procédures administratives qui relèvent de leurs pouvoirs de police (police générale et spéciale) 2. Elargir le Permis de Louer à d'autres communes de la CCF • Réfléchir à l'opportunité d'élargir la mise en place du Permis de Louer en capitalisant sur les retours d'expérience des communes l'ayant déjà instauré. Pour cela, deux modalités possibles de mise en place : ○ Le régime de déclaration préalable* de mise en location ○ L'autorisation préalable de mise en location <i>* La déclaration préalable de mise en location consiste, pour le propriétaire bailleur le cas échéant le gestionnaire (agence immobilière, notaire) à informer la collectivité pour toute nouvelle mise en location du logement. Cela permet à la collectivité d'avoir un regard sur les biens mis en location (type de bail, typologie, loyer, DPE...).</i> • S'interroger sur la possibilité de mutualiser les moyens humains et techniques nécessaires au fonctionnement du dispositif entre les communes
Bénéficiaires 	Communes et ménages en situation de mal logement
Pilote(s) 	CCF

Orientation 4. Poursuivre la requalification du parc existant et la valorisation du cadre de vie

Action 12. Mieux connaître les copropriétés de la CCF et accompagner les plus fragiles

Nature de l'action	✓ Conseil / ingénierie ✗ Aides / subventions ✗ Animation /partenariat ✓ Information / Communication ✗ Financement d'études		
Objectifs ✦	La CCF compte 132 copropriétés identifiées et représentant un parc de 1 380 logements, soit 12% des logements du territoire (COPROFF 2022). Parmi ces copropriétés, un peu plus de 10% sont ressorties du diagnostic comme étant potentiellement fragiles ou en difficultés. La CCF et ses partenaires souhaitent mieux connaître ce parc de copropriétés afin de proposer un accompagnement spécifique à celles qui se trouvent aujourd'hui en difficultés, et prévenir des situations potentielles futures.		
Mise en œuvre opérationnelle 📋	1. Affiner la connaissance des copropriétés de la CCF • S'appuyer sur le Registre National des Copropriétés (RNC) et le travail de terrain des communes pour identifier les copropriétés fragiles ou dégradées du territoire 2. Accompagner les copropriétés identifiées comme fragiles dans la réalisation de travaux de rénovation • Communiquer sur les aides de l'ANAH en matière de rénovation énergétique • Informer les petites copropriétés de l'importance de se structurer juridiquement avec un syndic		
Bénéficiaires 🏠👥	Copropréitaire et syndics de copropriété du territoire		
Pilote(s) 👥	CCF (information/communication) et Communes (connaissance, qualification...)		
Partenaires 🤝	Etat, Département, communes, ADIL 31, syndicats de copropriétés du territoire		
Budget de la CCF 👤💰	ETPBudget global		
	0,05 ETP	Ingénierie interne	
📅 Calendrier			
2026 2027 2028 2029 2030 2031 <			

Orientation 4. Poursuivre la requalification du parc existant et la valorisation du cadre de vie**Action 12. Mieux connaître les copropriétés de la CCF et accompagner les plus fragiles****Evaluation**

- Nombre de copropriétés redressées ou accompagnées ;
- Évolution du nombre de copropriétés fragiles ;
- Nombre de ménages accompagnés.

Orientation 5. Faire vivre la politique de l'habitat en pilotant et animant la stratégie habitat de la CCF

Action 13. Assurer le pilotage et la mise en œuvre du PLH

Nature de l'action	X Conseil / ingénierie X Aides / subventions ✓ Animation / partenariat ✓ Information / Communication X Financement d'études
Objectifs 	Cette action inclut l'ensemble des éléments nécessaires à la mise en œuvre effective du PLH et à la consolidation du partenariat des acteurs autour des objectifs du Frontonnais. Afin de proposer une gouvernance efficace du PLH, il faut poursuivre la réflexion communautaire pour construire un projet de territoire partagé et opérationnel, qui s'inscrive dans une vraie démarche territoriale, qui puisse rencontrer ses objectifs, et se réajuster au fur et à mesure si besoin. De plus, pour garantir son bon suivi et déroulement, il faut pérenniser les instances de suivi du PLH, afin de maintenir un pilotage efficace, et d'entretenir la dynamique territoriale créée
Mise en œuvre opérationnelle 	- Assurer la mise en œuvre du PLH par la mobilisation des moyens humains et financiers - Animer les différents groupes de travail et poursuivre la mise en œuvre des actions - Accompagner et sensibiliser les communes via des actions de conseil, de sensibilisation et d'information sur les questions liées à l'habitat (législation, outils et procédures, formes d'habitat, amélioration du parc privé, financement du logement, etc.) ; - Suivre la mise en cohérence des PLU avec le PLH ; - Réaliser les bilans du PLH : bilans annuels, bilan triennal et bilan final. - Suivre et évaluer le PLH via le comité de pilotage de suivi - Le COPIL de suivi se réunit à minima une fois par an afin de poursuivre la mobilisation politique autour du PLH, d'en assurer la mise en œuvre et l'évaluation - Le comité de pilotage est en charge de la validation des bilans, de l'observatoire et de l'animation de divers groupes de travail thématiques. - Communiquer et informer autour des actions du PLH - Communication auprès des élus et techniciens des communes, des partenaires mais aussi du grand public.
Bénéficiaires 	Communes, partenaires, grand public
Pilote(s) 	CCF
Partenaires 	Etat, communes et ensemble des acteurs de l'habitat intervenant dans le cadre des actions du PLH

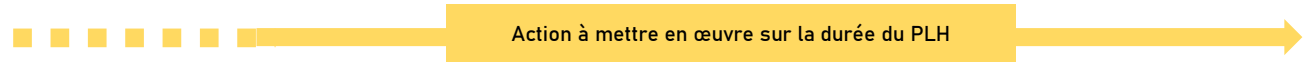
Orientation 5. Faire vivre la politique de l'habitat en pilotant et animant la stratégie habitat de la CCF

Action 14. Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier à l'échelle de la CCF et évaluer le PLH

Nature de l'action	X Conseil / ingénierie		X Aides / subventions	✓ Animation /partenariat
	✓ Information / Communication		X Financement d'études	
Objectifs 	La politique de l'habitat de la CCF renouvelée, nécessite d'être suivie, observée et évaluée, pour mesurer sa cohérence, son efficience et son efficacité L'objectif consiste à mettre en place et animer un observatoire de l'habitat et du foncier en le liant au contenu opérationnel du programme d'actions et en faisant un lieu permettant d'affirmer le partenariat (les groupes de travail élus et/ou partenaires évoqués dans les actions suivantes peuvent se réaliser dans le cadre de l'observatoire)			
Mise en œuvre opérationnelle 	1. Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier • Consolider l'outil d'observation proposé dans le cadre du PLH • Mettre en œuvre les partenariats nécessaires à l'obtention de données pour l'alimenter régulièrement • Construire une base de données source robuste et mobilisable • Analyser les données statistiques au regard des objectifs du PLH, mais aussi des PLU du territoire • Etudier l'impact des actions au regard des indicateurs prédéfinis dans chaque fiche action pour évaluer l'efficacité des politiques menées, y compris le suivi des partenariats 2. Alimentation de la CCF pour la production des bilans annuels et triennaux du PLH • Examiner et évaluer les actions du PLH quantitativement et qualitativement • Réaliser des études complémentaires ou thématiques si besoin • Restituer les résultats lors des COTECH et COPIL			
Bénéficiaires 	CCF, communes et partenaires associés au PLH			
Pilote(s) 	CCF			
Partenaires 	Communes et ensemble des partenaires associés au PLH			
Budget de la CCF 	ETP		Budget global	
	0,1 ETP		Ingénierie interne OU externalisation de l'observatoire pour 20 000€/an, soit 120 000€ sur la durée du PLH	
Calendrier	 2026 2027 2028 2029 2030 2031			

Orientation 5. Faire vivre la politique de l'habitat en pilotant et animant la stratégie habitat de la CCF

Action 14. Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier à l'échelle de la CCF et évaluer le PLH



Evaluation 	Au-delà des indicateurs listés dans chacune des fiches-actions qui permettront d'évaluer leur efficience, des indicateurs structurels et conjoncturels doivent être mobilisés dans l'Observatoire. Parmi les indicateurs, il semble intéressant de suivre ceux figurant dans le diagnostic du PLH.
---	---

SYNTHESE BUDGETAIRE

Actions	Enveloppe financière prévisionnelle	ETP
Action 1-Atteindre les objectifs quantitatifs de production neuve et proposer une offre de qualité	Ingénierie interne	1,15 ETP
Action 2 - Formaliser une stratégie foncière permettant de mettre en œuvre les objectifs du PLH	Ingénierie interne	
Action 3 - Poursuivre le développement d'une offre locative sociale et s'assurer de son adéquation avec la demande	900 000 €	
Action 4 - Accompagner la production d'une offre en accession abordable	500 000 €	
Action 5 - Accompagner le maintien à domicile et développer une offre alternative pour les seniors et personnes en perte d'autonomie	120 000€	
Action 6 - S'assurer de disposer d'une offre adaptée et diversifiée pour les jeunes	Ingénierie interne	
Action 7 - Répondre aux besoins des ménages en situation de grande précarité	Ingénierie interne	
Action 8 - Répondre aux besoins d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage	Ingénierie interne	
Action 9 - Lutter contre la précarité énergétique en renforçant les actions d'amélioration et de rénovation de l'habitat	300 000€	
Action 10 - Déployer des outils incitatifs et réfléchir à la mise en place d'outils coercitifs pour lutter efficacement contre la vacance	50 000€	
Action 11- Poursuivre les actions de lutte contre l'indignité	Ingénierie interne	
Action 12 - Mieux connaître les copropriétés de la CCF et accompagner les plus fragiles	Ingénierie interne	
Action 13 - Assurer le pilotage et la mise en œuvre du PLH	360 000€ correspondant au coût d'un ETP sur 6 ans	
Action 14- Evaluer le PLH	120 000€	
Total annuel	392 000€/an	
Total sur la durée du PLH	2,4M € environ	

SIGLES ET ABREVIATIONS UTILISES

Alur	Loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové
Anah	Agence nationale de l'habitat
ASV	loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement
CC	Communauté de communes
CCAS	Centre communal d'action sociale
DDT	Direction départementale des territoires
EHPAD	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
Elan	loi sur l'Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique
EPCI	Établissement public de coopération intercommunal
EPF	Établissement public foncier
Filocom	Fichier des Logements à l'échelle communale
Ha	Hectares
HLM	Habitat à loyer modéré
INSEE	Institut National de la Statistique et des Études Économiques
LLS	Logement locatif social
NPNRU	Nouveau programme national de renouvellement urbain
OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
PCAET	Plan Climat Air Energie Territorial
PDALHPD	Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
PLH	Programme local de l'habitat
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUS	Prêt locatif à usage social
PLS	Prêt locatif social
PPPI	Parc privé potentiellement indigne
RP	Résidence principale
RNU	Règlement national d'urbanisme
RPLS	Répertoire du parc locatif social (base de données)
SCoT	Schéma de cohérence territorial
SDAHGV	Schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage
Sitadel	Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les logements et les Locaux
SRU	loi relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain
UC	Unité de consommation

