

PIÈCE 6.1

PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS

Arrêté le : 8 Février 2024

Enquête Publique : 16 septembre au 18
octobre 2024

Approuvé le : 4 mars 2025

**Communauté de Communes
de la Gascogne Toulousaine**



AMBITIONS
& OBJECTIFS

PADD

Projet d'aménagement
et de développement
durables

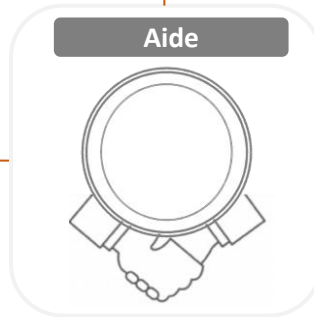
MISE EN ŒUVRE
& MOYENS

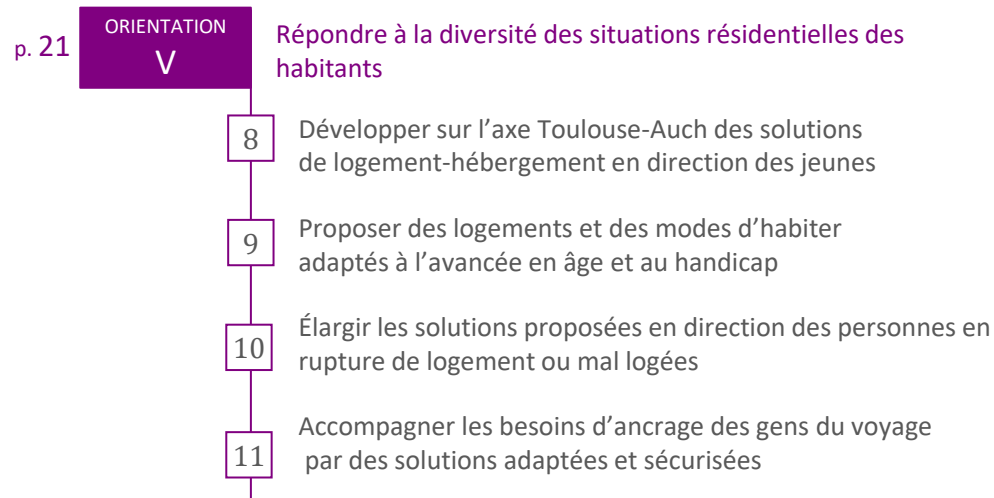
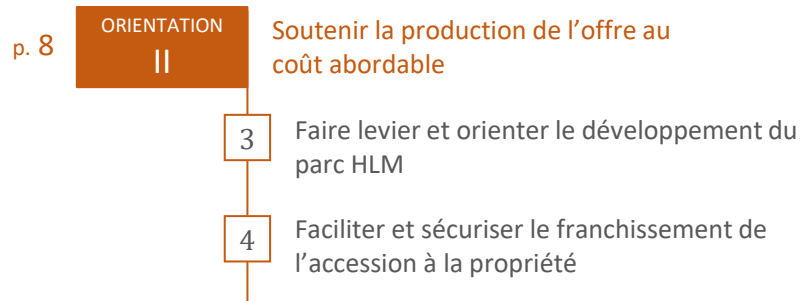
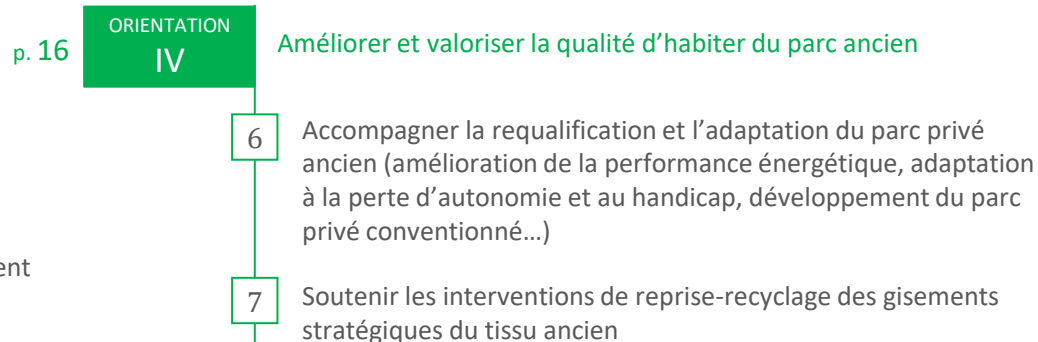
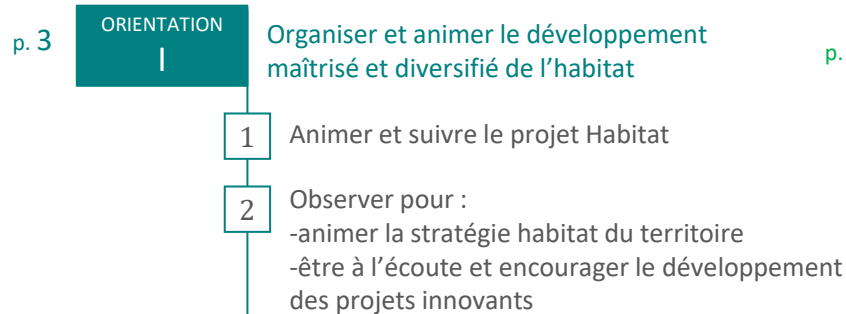
POA

Programme
d'orientations
et d'actions

5 orientations
11 actions

3 registres d'intervention possibles

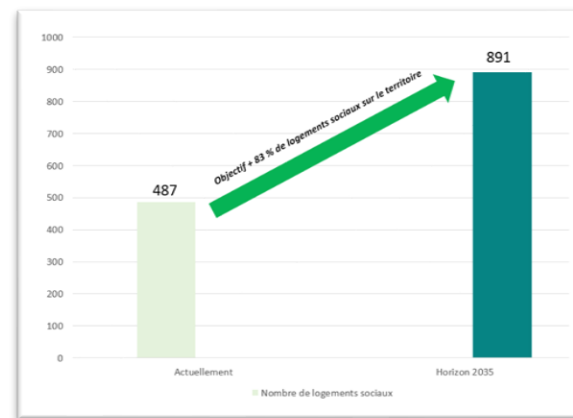




ACTION 1 ANIMER ET SUIVRE LE PROJET HABITAT

Contexte & Enjeux

- Des objectifs de production qui fixent le cap à atteindre et dont la mise en œuvre va nécessiter un cadre fort d'engagement et de mobilisation partenariale (communauté de communes, communes, organismes HLM, promoteurs immobiliers, financeurs du logement locatif social...)
- Un nouveau cadre législatif (notamment dans son objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette ») qui appelle une évolution forte des modes de développement urbain et des pratiques constructives, impliquant un travail renforcé sur les orientations des constructions et la conception des bâtiments, avec les opérateurs comme avec les communes.
- Des communes qui auront besoin d'être accompagnées et conseillées dans leurs choix de développement résidentiel ou encore dans la conception puis mise en œuvre de projets habitat qui soient cohérents avec les principes et objectifs promus dans le cadre du PADD (mixité de l'habitat, préservation de la ressource foncière, valorisation du parc ancien...).
- Une présence de la communauté de communes à organiser et à faire valoir dans les instances départementales qui s'adressent plus particulièrement aux publics vulnérables face au logement (en raison de leur âge, de leur mode de vie, de leur cumul de difficultés...)



Objectifs

- Affirmer le rôle de « chef de file » de la communauté de communes en matière d'habitat
- Engager les différents partenariats et assurer au quotidien les fonctions d'impulsion-relais au projet Habitat communautaire
- Consolider l'expertise et l'ingénierie nécessaires aux communes pour qu'elles appuient et déclinent les objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLUiH

Mise en œuvre

La création d'une « cellule Habitat » positionnée en relai technique à l'animation-coordination-suivi du Programme d'Orientation et d'Action (POA)

La mise en œuvre de la politique de l'habitat et la réalisation effective de la programmation prévue soulèvent des problèmes annexes à la simple question du logement : questions d'urbanisme, d'aménagement, de formes urbaines, de publics fragiles... Aussi, la communauté de communes fait le choix de mobiliser une dynamique inter-services pour appuyer techniquement le passage à l'opérationnel du POA. Les compétences complémentaires de différents agents seront mobilisées pour fonctionner en mode projet dans l'animation d'une « cellule Habitat ». À l'issue des deux premières années de mise en œuvre, il sera établi un bilan de ce choix d'organisation, pour notamment étudier la pertinence-nécessité de créer un temps plein dédié à un(e) chargé(e) de mission Habitat.

Le positionnement de la commission « Aménagement du territoire » comme instance référente du portage politique du POA

Dans la continuité du travail de collaboration installé dans le cadre de l'élaboration du PLUiH, la Commission « Aménagement du territoire » assurera le suivi régulier des avancées-limites rencontrées dans la mise en œuvre du POA et fera remonter les besoins d'arbitrage politique en conseil communautaire. Cette COMAT composée de 25 élus représentant l'ensemble des communes de la Gascogne Toulousaine se réunira chaque trimestre avec la cellule technique habitat.



Mise en place de la « cellule Habitat » en charge au quotidien de :

- animer la politique communautaire de l'habitat avec les partenaires,
- accompagner et conseiller les communes dans la réalisation des objectifs et des actions du POA,
- suivre la programmation-logement via des tableaux de bord des projets,
- organiser et préparer les instances de suivi et de mise en œuvre de la politique communautaire de l'habitat...
- représenter la communauté de communes et faire valoir ses points de vue dans les instances départementales et régionales relatives à l'habitat (CRHH, PDALHPD, SDAGV...)

- > A prévoir**
- Mobiliser en interne les compétences complémentaires qui vont constituer la « cellule Habitat » : agents du service Aménagement du territoire, chargé de mission Petites Villes de demain, animateurs de la convention territoriale CAF dont l'un des volets concerne spécifiquement le logement, CIAS...)
 - aux termes des deux premières années, dresser le bilan du fonctionnement de la « cellule Habitat » et évaluer le besoin éventuel de recrutement d'un(e) chargé(e) de mission Habitat

Organisation au sein de la commission « Aménagement du territoire » de temps réguliers consacrés aux avancées-écueils rencontrés dans la mise en œuvre du POA.

- > A prévoir**
- Adapter les ordres du jour de la commission en fonction de l'« actualité » de la politique communautaire de l'habitat
 - Établir un bilan annuel qui sera présenté par le Vice-président de la commission en conseil communautaire.

Partenaires

- Ensemble des partenaires impliqués dans la mise en œuvre du POA (institutions, opérateurs, professionnels de l'immobilier...)

Suivi / Évaluation

- Nombre d'agents et nombre de jours par agents mobilisés pour animer la « cellule Habitat », profils et répartition des missions, temps dégagés...
- Temps dédiés au suivi du POA dans les ordres du jour de la commission Aménagement du territoire – Nature et qualité des échanges

Calendrier prévisionnel	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Constitution de la « cellule Habitat »						
Suivi-animation du POA par la « cellule Habitat »						
Introduction de temps réguliers consacrés à la mise en œuvre du POA dans l'activité de la Commission Aménagement du territoire						

Actions liées

- Ensemble des fiches-action

OBSERVER POUR :

- ANIMER LA STRATÉGIE HABITAT DU TERRITOIRE
- ÊTRE À L'ÉCOUTE ET ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT DE PROJETS INNOVANTS (HABITAT PARTICIPATIF, INCLUSIF, INTERGÉNÉRATIONNEL...)

Contexte & Enjeux

- Une stratégie Habitat dont la « feuille de route » est établie, mais qui aura besoin d'être animée dans la durée pour voir ses ambitions se concrétiser.
- Des élus dont l'intérêt d'agir en faveur de l'habitat s'est conforté dans le cadre de l'élaboration du PLUiH, mais qui ont encore un peu de mal à se repérer dans un domaine plus ou moins nouveau pour eux.
- Une fonction d'observation de la politique communautaire de l'habitat à installer pour en faire à la fois un outil de suivi-ajustement des réalisations et un dispositif d'appui à l'animation-mobilisation du partenariat local.
- Des initiatives potentielles autour de formes d'habitat innovantes (habitat inclusif, partagé, intergénérationnel...) dont le caractère novateur invite à en dresser les lignes directrices et les conditions de faisabilité-réussite dans un cadre co-construit.

Objectifs

Mise en œuvre

- Accompagner les élus dans l'appropriation du champ de l'habitat
- Être en capacité de suivre les interventions et d'ajuster si besoin leur contenu
- Apporter de la lisibilité aux actions développer en matière d'habitat
- Dynamiser et maintenir la dimension partenariale du Volet Habitat du PLUiH

La mise au point puis l'actualisation-suivi de « tableaux de bord »

Des « tableaux de bord » seront élaborés pour suivre les différentes actions du POA. Les indicateurs fournis dans chaque fiche-action en constitueront l'ossature.

En complément de ces « marqueurs d'activité », il conviendra aussi de disposer de « données de cadrage » dont l'actualisation régulière permettra d'éclairer les évolutions de conjoncture susceptibles d'infléchir ou au contraire d'amplifier les tendances sur lesquelles s'est fondé le diagnostic à l'origine des orientations-actions (dynamiques socio-démographiques et parcours résidentiels, structure et fonctionnement des parcs de logement, niveau et nature de la demande locative sociale...). La mise à jour des données-indicateurs qui ont servi à établir les « fiches communales » servira de base à ce suivi des dynamiques socio-démographiques et de l'habitat.

Le partage et la mise en débat des enseignements tirés de l'observation

Pour servir d'appui à la dynamique partenariale, les résultats et les productions de l'Observatoire gagneront à être partagés. Leurs « mises en débat », à un rythme au moins annuel, constitueront autant d'occasions de rencontre entre élus, agents et opérateurs, pour échanger sur les avancées-limites rencontrées dans la mise en œuvre du POA ou encore pour mettre en commun les pratiques et les « modes de faire » inspirants.

Moyens & Budget

Élaboration par la Cellule Habitat de « tableaux de bord » destinés à suivre l'avancée du POA ainsi qu'à évaluer les évolutions de conjoncture de nature à impacter le niveau et la nature des besoins en logement (et la capacité à y répondre). Publication chaque année d'un bilan des données de l'observatoire par la cellule habitat.

A prévoir : se rapprocher de l'Observatoire départemental de l'Habitat auquel la CCGT adhère, pour examiner notamment les possibilités de contribution en termes de fourniture-actualisation des données.

Capitalisation des éclairages-enseignements que vont fournir les différentes formes d'expertise :

- celles qui sont prévues d'ores et déjà par le POA
- celles qui vont être déployées dans le cadre du Programme Petite Ville de Demain à L'Isle-Jourdain,
- celles dont le besoin va se faire ressentir au fur et à mesure de la mise en œuvre des actions ou de l'émergence de projets (par exemple, l'accompagnement à la conception d'opérations d'habitat participatif ...)

A prévoir : évaluer les besoins d'expertise-études au fur et à mesure de la mise en œuvre du POA et établir en conséquence leur budget et modalité de financement.

Organisation de « Rencontres de l'Habitat », instances partenariales réunissant au moins une fois par an l'ensemble des acteurs du logement (sphère institutionnelle et professionnels). Ces rencontres seront l'occasion de :

- présenter le bilan annuel des projets réalisés et des données de l'observatoire aux partenaires
- mettre autour de la table les différents acteurs et analyser les éventuels points bloquants de chaque projet et solliciter des accompagnements financiers possibles pour les bailleurs (banque des territoires, état, département, action-logement, etc.)



Partenaires

- Communes
- Observatoire départemental de l'habitat
- Organismes HLM
- Opérateurs privés
- Professionnels de l'Immobilier
- ANCT (ORT)
- CAUE
- ADIL
- Etc.

Suivi / Évaluation

- État d'avancement de la programmation pluri-annuelle par commune
- Suivi-actualisation des « tableaux de bord »
- Nombre de publications de l'observatoire (mini 1/an)
- Nombre et niveau de fréquentation des « Rencontres de l'habitat » (mini 1/an)

Calendrier prévisionnel	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Mise au point (2022) puis suivi-actualisation des tableaux de bord permettant de suivre l'activité du POA et de tenir compte des évolutions de conjoncture						
Publications et « mises en débat » des résultats de l'observatoire						

Documents-cadres associés

- Charte de fonctionnement de l'observatoire départemental de l'habitat
- Future ORT (volet « expertises » dans le domaine de l'habitat)

Actions liées

- Ensemble des fiches-action

Les indicateurs socles des fiches communales

(Exemple de la commune d'Auradé)

AURADE

Démographie (source INSEE)

Structure de population	2020	Evolution	2014-2020
Population	673	Evolution de population	2,6 %
Poids dans la CCGT	4 %	Taux de croissance annuel	0,4 %
Part de la Population de 15 ans et +	76 %	Solde naturel	41
		Solde migratoire	- 24

Structure des ménages (source INSEE)

Type de ménage	2020	Structure d'âge	2020
Nombre de ménage	256	Part de jeunes de 15-24 ans	8,3 %
Nombre de personnes par ménages	2,6	Part des 25 à 64 ans	55,7 %
Part de ménages d'une personne	24 %	Part des + 65 ans	11,6 %
Part de ménages de couple avec des enfants	48,7 %		



AURADE

Parc de logement

	2014	2020		2020	Reference CCGT
Nombre de logements	265	282	Part des propriétaires occupants	86,5 %	66,9 %
Nombres de résidences principales	239	256	Part des locataires	13,5 %	33,1 %
Nombres de résidences secondaires	11	11	Part des Petits logements (T1 et T2)	1,2 %	8,9 %
Nombres de logements vacants	15	15	Part des grands logements (T5 +)	66,4 %	47,2 %
Taux de logements vacants	5,4 %	5,4 %			

Evolution	2014-2020
Nombre de logements	17
Nombres de résidences principales	17
Nombres de résidences secondaires	0
Nombres de logements vacants	0



Parc de logement social

	2020	
Nombre de logements sociaux	0	
Taux de logements sociaux	0	
Pression sur le marché (nombre de demandes de logement social)		
Pression sur le marché (nombre d'attribution de logement social)		Secret statistique si demande/attribution inférieur à 10.

Rythme de consommation foncière (<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>)

	2011-2020
Surface totale consommée en Ha	13,85
Surface d'habitat consommée en Ha	12,66
Nouveaux logements par an/	

FAIRE LEVIER ET ORIENTER LE DÉVELOPPEMENT DU PARC HLM

Contexte
& Enjeux

- Un PLUiH porteur d'objectifs quantitatifs, mais aussi d'exigences qualitatives qu'il conviendra de prendre en compte dans la programmation HLM (cf. Volet Habitat du PADD : répartition géographique équilibrée entre les différentes communes de la production locative sociale, accent sur les petites et moyennes typologies, mobilisation de gisements diversifiés dont les opérations d'acquisition-amélioration au montage plus complexe et généralement plus coûteux...).
- Des communes qui appuient le développement du parc HLM « au cas par cas » et selon des modalités différentes : cession gratuite ou minorée du foncier, prise en charge partielle ou en totalité des coûts de viabilisation... Ce mode d'intervention ne permet pas toujours de poser un cadre d'orientation clair et coordonné à l'échelle intercommunale.
- Un mode de développement du parc HLM qui accorde de plus en plus de place aux ventes en l'état futur d'achèvement (*55% des logements HLM financés en VEFA entre 2015 et 2020 – source SISAL*). Ce qui invite à renforcer les collaborations autour du « trinôme OHLM / promoteurs / collectivités » pour s'entendre sur les modalités d'intégration des logements sociaux au sein des programmes, définir les critères minimums exigés en matière de prestations et de qualité d'usage des logements ou encore pour déboucher sur des loyers de sortie et des charges les plus bas possibles.

Objectifs

- Positionner la Communauté de communes comme l'acteur clé de l'animation et de la coordination du partenariat local autour du développement du parc HLM
- Pouvoir aider en amont et en continu les projets de logement locatif social
- Asseoir un partenariat durable avec les opérateurs publics / privés) qui interviennent sur le territoire

Mise en œuvre

L'élaboration et l'animation d'un « agenda partagé » de la programmation HLM

Il s'agira d'organiser la dynamique d'échanges qui va permettre de partager une approche fine et territorialisée de la programmation, de s'accorder sur le contenu des opérations, de suivre leur état d'avancement...

1. Sous la forme de temps d'échange et de réunions organisées au moins deux fois par an avec l'ensemble des organismes. Pour :
 - analyser les résultats et les écarts avec les objectifs fixés,
 - faire le point sur les modes de production du logement social et rechercher, si besoin, des pistes d'amélioration.
2. Au fur et à mesure de l'émergence des projets, au moyen d'un système de veille entre la CCGT et les communes, permettant de rencontrer très tôt les opérateurs (en phase de conception). Pour :
 - commenter les principes et règles d'intervention posés en matière de diversité,
 - examiner ensemble leurs conditions de mise en œuvre, et ajuster en conséquence le contenu des programmes.

Le soutien financier aux opérations HLM « à haute valeur sociale ou environnementale »

En complément des formes actuelles d'appui à la production HLM (cession gratuite ou minorée du foncier par les communes, prise en charge par l'intercommunalité de la moitié des garanties des emprunts...), la CCGT souhaite apporter un soutien financier spécifique aux opérations porteuses d'innovations sociales ou environnementales. Un budget annuel est prévu à cet effet.

Moyens & Budget

Animation par la « Cellule Habitat » :

- de l'**agenda partagé de la programmation HLM** (rencontres au moins bi-annuelles avec les opérateurs du logement social),
- du **suivi en continu des projets porteurs de diversité en matière d'habitat** (rencontre des opérateurs publics et des promoteurs privés le plus en amont possible de la conception des programmes puis au fur et à mesure de l'avancement)

> A prévoir • Intégration dans le volet Observatoire Habitat du PLUiH :

- de **tableaux de suivi de la programmation** (en se basant sur l'atlas des projets de logement social établi par commune),
- de **données relatives au niveau et à la nature de la demande locative sociale**, pour ajuster les opérations au plus près de la réalité des besoins (en termes de typologie des logements, de niveaux des loyers de sortie, de formes d'habitat...).

Soutien financier permettant de faire-levier sur la réalisation d'opérations novatrices en termes social et/ou environnemental

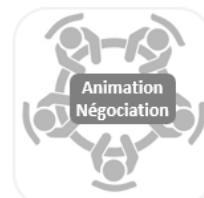
> A prévoir • Élaboration du règlement d'intervention qui fixera les critères attendus par la CCGT en contrepartie de ses aides.

Exemples :

- opérations d'acquisition-amélioration dans le tissu ancien,
- opérations neuves concernant des « petits » programmes dans les villages gascons qui ont du mal à être à l'équilibre
- projets innovants, en termes de qualité environnementale (recours à des matériaux biosourcés, sobriété foncière...) ou en termes d'usage (habitat participatif, logements adaptés pour les personnes âgées et handicapées, etc.)

- Enveloppe budgétaire annuelle : 40 000 € / an les deux premières années. Avec la perspective d'augmenter ce budget au fur et à mesure de la montée en puissance de la politique communautaire de l'habitat.

Poursuite de la prise en charge par la CCGT de la moitié des garanties d'emprunt



Subventions à la production HLM : 40 000 € par an (les deux premières années)

Partenaires

- Communes
- Organismes HLM
- Financeurs du logement HLM (État, Conseil départemental, Conseil régional, Action Logement...) Etc.

Suivi / Évaluation

- Indicateurs de suivi de la production HLM (nombre, localisation, typologie, plan de financement, loyers de sortie et charges locatives, délai de réalisation...) & Ecart par rapport à la programmation
- Fréquence, niveau de participation et qualité des échanges organisés entre la CC GT, les communes et les opérateurs tout au long de la réalisation des programmes (de leur conception à leur livraison)
- Nombre et caractéristiques des opérations aidées par la CC GT

Calendrier prévisionnel	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Mise au point des modalités de partage de la programmation HLM & Organisation de la conception-accompagnement des opérations						
Définition des priorités et des modalités de financement d'opérations socialement et/ou environnementalement innovantes						
Choix-suivi des opérations HLM financées par la CC						
Suivi et adaptation en continu de la programmation HLM						

Documents-cadres associés

- Conventions d'utilité sociale (CUS)
- Plans stratégiques de patrimoine (PSP)

- Règlements d'intervention des financeurs du logement social

Actions liées

- Fiches-actions [2]

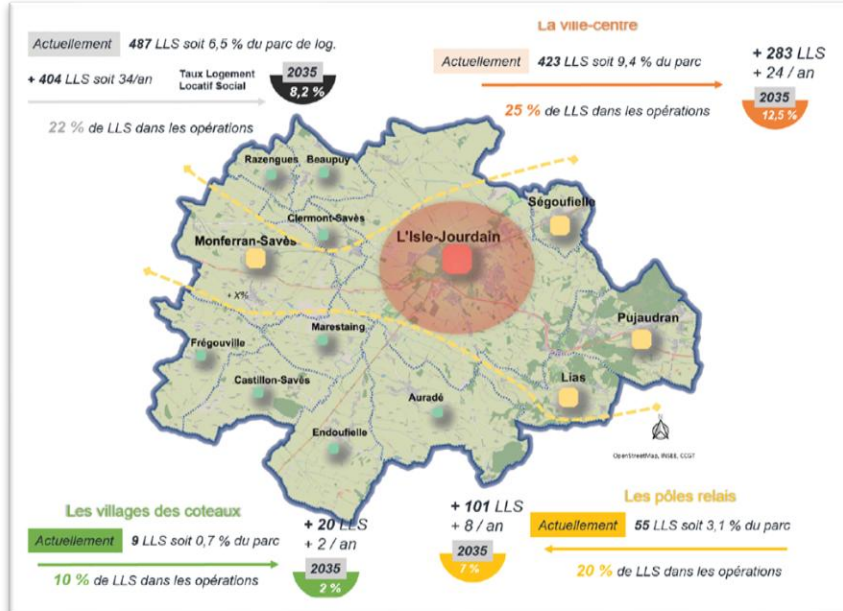
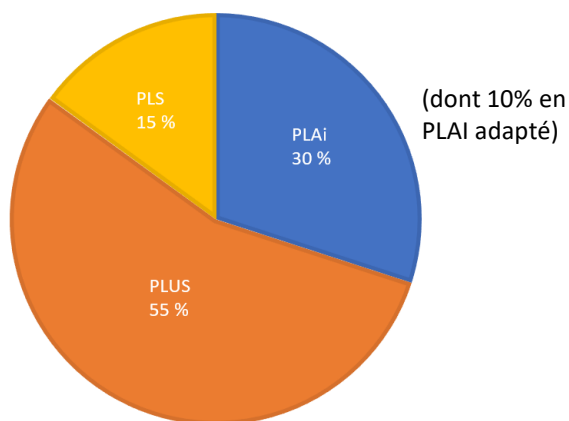
**Rappel des priorités
de la programmation HLM**
(Cf. Volet Habitat du PADD)

**1 Développer la diversité de l'habitat sur
l'ensemble du territoire, en
différenciant les contributions
attendues de chaque composante
territoriale**

(notamment au regard de leur niveau
d'équipements et de services)

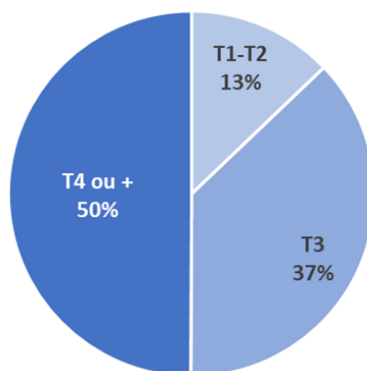
**2 Mettre l'accent sur la production HLM
à vocation très sociale**
(notamment pour tenir compte de la tendance
générale à la fragilisation de la situation
financière des demandeurs de logement social)

Futurs programmes HLM



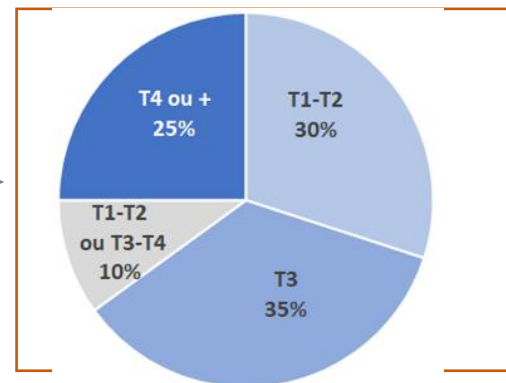
**3 Accorder davantage de place aux petites et moyennes surfaces
dans les futurs programmes HLM**
(notamment pour caler aux évolutions sociétales qui contribuent à réduire la taille
des ménages, sous l'effet du vieillissement, de la montée des séparations et des
divorces, de la diminution de la fécondité...)

PARC HLM actuel



RPLS 2020

Futurs programmes HLM



* Le volant de 5% (soit en T1-T2, soit en T3-T4) est proposé pour être ventilé selon la localisation des opérations (avec pour principe de base de privilégier davantage les petites surfaces au sein des cœurs de bourg et de village, particulièrement à destination de couples ou de personnes seules (jeunes ou âgées).

4 FACILITER ET SÉCURISER LE FRANCHISSEMENT DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Contexte & Enjeux

- Une installation dans la Gascogne Toulousaine qui est de plus en plus prisée et « convoitée », ce qui signifie aussi « sélective ». Le profil des « entrants » souligne l'attractivité du territoire auprès des familles de cadres et de professions intermédiaires issues de la métropole toulousaine. Lesquelles arrivent sur le territoire pour tirer parti du différentiel de prix encore favorable par rapport aux toutes premières couronnes, tout en pouvant bénéficier du cadre de vie de qualité encore « préservé » que propose la CCGT.
- Une attractivité résidentielle qui a sa contrepartie : faire construire sa maison en Gascogne toulousaine coûte de plus en plus cher. En 10 ans, le cout des projets de construction a augmenté de 34 000 € pour atteindre et souvent même dépasser les 270 000 € (source EPTB).
- Une tendance haussière des prix qui grippe la perspective d'accéder à la propriété pour les ménages aux ressources moyennes ou modestes. Ces derniers sont de plus en plus contraints de quitter le territoire pour franchir le cap de l'accession. Avec pour corolaire l'alourdissement des dépenses de déplacements pour des accédants dont l'emploi se situe dans la Gascogne Toulousaine.

Objectifs

- En complément de l'essor du parc locatif social, faire du développement et de la sécurisation de l'accession à la propriété à coût abordable l'autre levier permettant d'accompagner et de fluidifier les parcours résidentiels des ménages aux ressources modestes ou moyennes
- Consacrer une part du développement résidentiel à des produits favorisant la primo-accession

Mise en œuvre

L'activation des leviers qui favorisent et sécurisent l'accession à la propriété à coût abordable

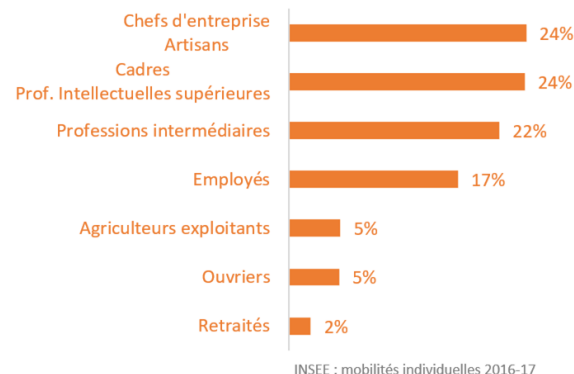
Le prêt social location-accession (PSLA) est un produit qui a fait son apparition dans le territoire et y fonctionne bien. Ce qui en fait une voie essentielle pour favoriser l'accession sociale. Les logements commercialisés en PSLA n'échappent pas à la tendance haussière des prix.

En complément du PSLA, produit standard du soutien à l'accession à coût abordable, d'autres voies, plus originales, seront explorées pour favoriser le franchissement de ce cap dans des conditions sécurisées et abordables :

- la régulation des prix d'achat, en travaillant dans les opérations d'aménagement ou encore les lotissements à l'introduction de lots proposés en accession à un coût maîtrisé, inférieur à celui du marché,
- l'expérimentation des nouvelles dispositions (BRS, VIR*) destinées à soutenir l'accession à la propriété au coût abordable dans l'ancien, notamment dans le cadre du programme Petites villes de demain.

*BRS : bail réel solidaire – VIR : vente d'immeuble à rénover

Presque la moitié des « entrants » dans la Gascogne Toulousaine» (48%) sont des cadres ou des chefs d'entreprises, tandis que les ouvriers et les employés pèsent beaucoup moins (22%).



INSEE : mobilités individuelles 2016-17

Moyens & Budget

Introduction des PSLA dans les « tableaux de bord » du suivi de la programmation-réalisation des logements (localisation, nombre, profils et niveaux de revenus des bénéficiaires, prix, délai de commercialisation...) pour notamment évaluer leur impact (« effet d'aubaine » ou réel « coup de pouce » ?)

> A prévoir - Réalisation régulière d'enquêtes-flash auprès des opérateurs du PSLA pour renseigner les indicateurs de suivi et d'impact (missions Observatoire de la Cellule Habitat)

Négociation avec les opérateurs-promoteurs pour aboutir dans les opérations d'aménagement (ou lotissement) à des montages opérationnels et des configurations foncières qui accordent une place à des lots / logements au coût minoré

> A prévoir - Relais de la « cellule Habitat » dans les négociations avec les opérateurs (fourniture de prix de référence, examen des possibilités de modulation des surfaces et des charges foncières entre les différents produits des projets...)
- au moment de configurer les programmes, fixation de règles posant le principe d'un quota de logements à coût abordable (par ex., tant de pourcentages logements ou lots dont le prix de vente ne devra pas dépasser tant d'€/m²)

Évaluation de la pertinence-faisabilité d'introduire dans les cibles d'intervention de la future opération de revitalisation de territoire (ORT) les nouvelles dispositions favorables à l'accession à la propriété au coût abordable dans l'ancien (BRS, VIR...)



Partenaires

- Communes
- Opérateurs publics et privés
- État
- Action Logement
- Établissements bancaires
- Professionnels de l'immobilier
- Etc.

Suivi / Évaluation

- Évolution du profil des « entrants »
- Nombre, localisation, typologie des logements agréés en PSLA par an et par opérateur – Analyse du profil des bénéficiaires et évaluation de l'effet-levier sur leurs parcours résidentiels
- Nombre d'opérations d'aménagement proposant une part de produits en accession au coût minoré
- Nombre d'opérations réalisées via le montage d'un BRS, d'une VIR

Calendrier prévisionnel	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Mise au point des tableaux de bord de suivi de la programmation-réalisation des logements (y compris PSLA) Constitution d'une base des prix de référence des biens / terrains proposés à l'achat (suivi DIA)						
Négociation avec les opérateurs-promoteurs						
Faisabilité-pertinence BRS, VIR, PSLA ancien (ORT)						

Actions liées

Fiches-action [2] [3] [5]

5 CONSOLIDER LA GÉOGRAPHIE PRÉFÉRENTIELLE DU DÉVELOPPEMENT DU PARC À COÛT ABORDABLE ET S'ASSURER EN CONTINU DE LA TRANSCRIPTION DES OBJECTIFS DE DIVERSITÉ DU PLUIH

Contexte & Enjeux

- Une attractivité résidentielle forte qui se traduit par un durcissement de l'accès au foncier.
- Un « atlas » qui recense les sites repérés stratégiques pour développer une offre diversifiée et au coût maîtrisé. Il servira de base pour relayer et décliner les objectifs quantitatifs et qualitatifs de la programmation-logement.
- Des communes qui se tournent vers l'EPF d'Occitanie et découvrent progressivement la palette de ses modalités d'intervention. Des sollicitations qui s'opèrent un peu en « ordre dispersé » et sans coordination ni lisibilité d'ensemble à l'échelle intercommunale.
- Des équipes municipales et des techniciens plus ou moins « armés » pour négocier le passage du « réglementaire » à sa concrétisation opérationnelle ou encore pour cerner le potentiel « habitat » de gisements (fonciers ou immobiliers) qui se libèrent.

Des effets de spéculation /rétention sur le foncier qui pèsent sur la capacité à produire du logement au coût abordable.

- Progression des loyers HLM de la production récente : en moyenne 5,9 €/m² pour les logements réalisés au cours des 5 dernières années (5,6 €/m² pour l'ensemble du Gers) contre 5,7 €/m² pour ceux livrés dans les 5 années précédentes (source RPLS 2020).
- Mobilisation accrue par les organismes de leurs fonds propres pour financer les opérations : 23 250 € en moyenne en 2020 contre 10 340 € en 2015 (source SISAL)

Objectifs

- S'assurer en continu que la libération et l'usage des sites repérés stratégiques s'opèrent dans le sens des priorités du PLUIH
- Anticiper sur les besoins fonciers et les contraintes éventuelles
- Conforter l'expertise des communes dans l'anticipation et l'organisation du développement résidentiel de leur territoire

Mise en œuvre

La maîtrise de la libération-usage des sites identifiés stratégiques pour relayer les objectifs de diversité et de qualité de l'habitat

Il s'agira d'éviter de « laisser filer » les gisements fonciers repérés stratégiques pour asseoir les ambitions du projet Habitat de la communauté de communes. Ces sites feront l'objet d'un suivi attentif destiné à accompagner la traduction opérationnelle de la réglementation qui leur est associée (ou bien à la compléter et à l'ajuster pour garantir la faisabilité des programmes, par exemple en termes de respect des seuils suffisants à l'intervention des bailleurs sociaux dans les emprises foncières de taille réduite).

L'apport d'une ingénierie d'appui aux communes pour qualifier le potentiel « habitat » de gisements fonciers ou immobiliers clés

Des gisements porteurs de diversité sont repérés et d'autres sont susceptibles d'apparaître au fur et à mesure de la mise en œuvre du PLUIH. Dans les deux cas, il pourra être complexe pour les communes d'apprécier la capacité de ces sites à accueillir des programmes de logements porteurs de qualité et de diversité. Face à ces situations, il s'agira d'organiser l'apport d'expertises à visée pré-opérationnelle, qui permettra d'évaluer le potentiel « habitat » des sites concernés (nombre et formes de logements envisageables, agencements souhaitables, conditions de faisabilité à réunir, partis pris d'aménagement à faire valoir...).

Moyens & Budget

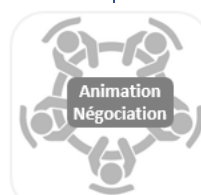
Suivi par la « cellule Habitat » (Missions Foncier) de la libération et de l'usage des sites identifiés stratégiques pour décliner la programmation-logement du PLUiH – Appui à la maîtrise foncière (par la consolidation ou l'ajustement des dispositifs réglementaires ou par voie d'acquisition notamment avec le relai de l'EPF Occitanie....) – Accompagnement à la définition du programme de logement puis à sa mise en œuvre...

> A prévoir - Rencontres régulières avec les communes :

- pour faire le point sur le devenir des gisements fonciers d'ores et déjà identifiés comme ayant vocation à relayer les objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLUiH (avancées et blocages rencontrés par rapport aux intentions des propriétaires, aux motivations-projets des opérateurs, à la traduction opérationnelle des principes de diversité...)
- pour anticiper la maîtrise foncière d'autres gisements qui apparaîtront stratégiques et pour lesquels il s'agira notamment d'arbitrer l'intérêt de recourir à un portage par l'EPF Occitanie.

Consolidation de la capacité des communes à quantifier et qualifier le potentiel de recyclage-crédation de programmes de logement dans les gisements (fonciers ou immobiliers) qui apparaissent opportuns pour soutenir les principes de mixité et de qualité de l'habitat.

- > A prévoir**
- Réalisation d'études-expertises à visée pré-opérationnelle « qualification du potentiel Habitat / définition d'un programme de logement »
 - Principe d'un budget annuel « expertises Habitat » sur la base d'un cofinancement (communes, EPF Occitanie...)
- Budget global annuel : 20 000 € par la CCGT



Partenaires

- Communes
- EPF Occitanie
- État
- Prestataires d'expertises- conseils (CAUE, cabinet d'architecture et d'urbanisme-habitat...)

Suivi / Évaluation

- Ouverture et usage du foncier stratégique en adéquation avec les objectifs de la programmation-logement du PLUiH (localisation et caractérisation des gisements stratégiques, types d'outils réglementaires, modalités éventuelles d'acquisition, contenu des programmes et respect des principes de diversité, délais de libération puis de construction des logements...).
- Nombre de programmes ayant bénéficié d'expertises-conseils sur leur potentiel « Habitat » & Évaluation des effets sur la capacité à accélérer l'émergence des projets, à asseoir leurs conditions de réussite...

Calendrier prévisionnel	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Suivi-actualisation de l'atlas du foncier stratégique Rencontres régulières avec les communes pour examiner les modalités d'usage-libération des sites concernés (voire en identifier de nouveaux)						
Mise au point (2023) puis déploiement de l'apport d'expertises et de conseils sur le potentiel « habitat » des gisements stratégiques						

Actions liées

Fiches-action [3] et [4]

Le contenu et les objectifs de l'atlas des projets porteurs de diversité en matière d'habitat

Un atlas qui dresse l'état des lieux des projets-logement

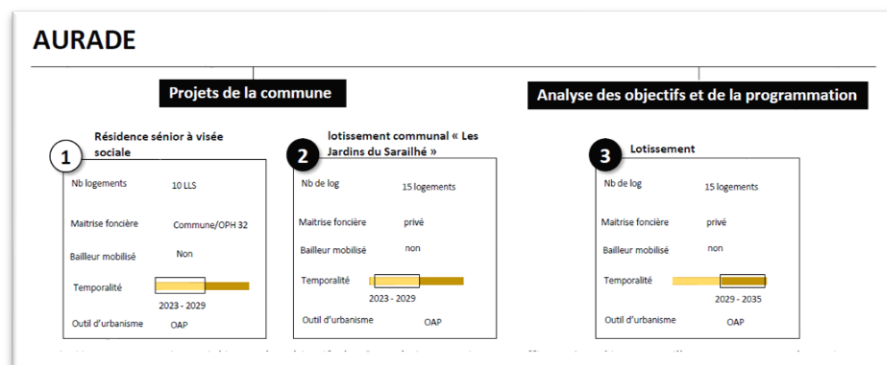
- L'atlas des projets porteurs de diversité localise pour chaque commune les gisements fonciers (dans le neuf et dans l'ancien) qui serviront d'assiette à des opérations de logement locatif social (ou, plus ponctuellement, d'accession sociale à la propriété).
- Chaque projet est positionné au sein des limites de son zonage (AU, AU0, U).
- Les principales caractéristiques de chaque projet sont synthétisées à travers les renseignements suivants :
 - le nombre de logements (total et logement locatif social),
 - la maîtrise foncière (privée, communale, intercommunale, bailleur social, EPF Occitanie)
 - la mobilisation d'un bailleur (oui / non)
 - la temporalité 

3 ans
6 ans
- Pour les projets les plus stratégiques, il est précisé l'outil règlementaire (OAP, emplacement réservé...) qui leur est associé pour peser sur la maîtrise de la libération et de l'usage du gisement.
- À l'échelle de chaque commune, le bilan de la programmation (en nombre de logements) est rapporté aux objectifs fixés par le PLUiH.

Un atlas qui servira d'appui à l'animation en continu du PLUiH

- L'atlas donne la photographie des projets à l'issue de l'élaboration du PLUiH. Il sera amené à évoluer au fur et à mesure de l'avancement des opérations (et de l'apparition de nouvelles).
- Son actualisation régulière (par l'intercommunalité et en lien avec les Communes et les opérateurs) en fera un outil majeur de l'animation-suivi de la concrétisation des ambitions du PLUiH en matière de diversité de l'habitat.

Exemple planche Atlas des projets



ACCOMPAGNER LA REQUALIFICATION ET L'ADAPTATION DU PARC PRIVÉ ANCIEN

(AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE, ADAPTATION À LA PERTE D'AUTONOMIE ET AU HANDICAP, DÉVELOPPEMENT DU PARC PRIVÉ CONVENTIONNÉ...)

Contexte & Enjeux

- Un défi de la transition écologique qui passe notamment par l'amélioration massive de la performance énergétique des logements (et notamment du parc pavillonnaire de « 1ère génération » pour la Gascogne Toulousaine). Mais des propriétaires qui peuvent rester hésitants : ils ne savent pas toujours quels types de travaux privilégier ou peuvent avoir du mal à se repérer dans les aides disponibles. Dans le département, ils ont la possibilité de contacter le Guichet Rénov'Occitanie du Gers (GROG). Une permanence de l'agence départementale d'information sur le logement (ADIL) a également lieu au centre social de L'Isle-Jourdain chaque premier mardi du mois.
- Des travaux de remise en état des logements en vue de les louer qui peuvent rester sommaires : dans un marché locatif désormais tendu, les investisseurs ont tendance à estimer que les biens proposés finiront par trouver preneurs, quels que soient leur confort et leur état.
- Des situations potentielles d'habitat indigne moins nombreuses que dans le reste du Gers, mais à la présence « diffuse » et difficile à repérer, et dont le traitement se révèle compliqué : l'état très dégradé du logement se cumule souvent à des problématiques sociales lourdes et complexes.
- Un maintien dans un logement indépendant qui n'est possible pour les personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie que si le domicile s'adapte à leurs difficultés. Mais des travaux d'adaptation qui peuvent se heurter à des limites financières ou à des freins psychologiques (perception de la perte d'autonomie repoussée ou difficile à reconnaître, crainte d'être trop âgé pour entreprendre des travaux...).

Le parc pavillonnaire de 1^{ère} génération, particulièrement concerné par le déficit de performance énergétique

- Dans la Gascogne toulousaine, plus de la moitié du parc construit entre 1970 et 1990 (soit plus de 1000 logements) est potentiellement énergivore (étiquettes énergétiques estimées égales ou inférieures à E).

Objectifs

- Permettre au territoire d'agir plus efficacement et de manière transverse sur les différents enjeux de requalification de l'habitat privé ancien
- Apporter « en proximité » aux propriétaires (occupants et bailleurs) les aides et les conseils qui leur permettent de :
 - se retrouver dans le panel des financements mobilisables,
 - choisir les travaux les plus efficaces,
 - réduire le coût des travaux...

Mise en œuvre

Le lancement d'un programme animé d'amélioration de l'habitat multi-thématiques à l'échelle de la Communauté de communes (en lien avec l'ANAH)

Différentes formes d'exposition au « mal logement » existent dans le territoire. Leur cumul rend compte de problématiques dont le traitement renvoie à des moyens ou dispositifs renforcés au regard du droit commun, permettant d'accroître la capacité à agir à la fois sur l'efficacité énergétique, l'adaptation du logement au vieillissement ou aux situations de handicap, la lutte contre l'habitat indigne ou encore la remise en état des biens locatifs qui concilie qualité et loyers au coût maîtrisé. Ce constat motive la perspective de développer à l'échelle de la CC GT un programme animé d'amélioration de l'habitat qui permette d'aborder les enjeux de requalification-adaptation du parc dans leurs différentes expressions. Son intérêt sera de coupler des aides en direction des propriétaires avec une ingénierie et des conseils assurant l'accompagnement « rapproché » des projets d'amélioration-adaptation du logement.

Moyens & Budget

Temps 1 – Choix et « calibrage » du programme animé d'amélioration de l'habitat à l'échelle de la Communauté de communes, pour :

- définir et quantifier les objectifs à atteindre selon les cibles (amélioration de la performance énergétique, adaptation à la perte d'autonomie et au handicap, développement du parc privé conventionné, lutte contre l'habitat indigne...),
- en complément de l'ANAH, préciser les contributions de la CC à la mise en œuvre du programme (en termes de participation à l'animation et d'apport d'aides financières à la réalisation des travaux),
- identifier les acteurs et les partenariats à mobiliser, notamment pour informer et relayer le dispositif auprès des habitants.

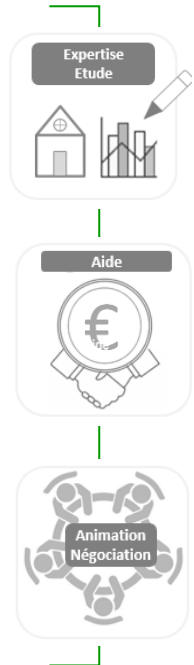
> A prévoir : réalisation d'une étude à visée pré-opérationnelle (en cours à travers le lancement de la réalisation d'une étude Habitat sur le territoire de la Gascogne Toulousaine qui va permettre de définir l'ORT)

Temps 2 – Mise en œuvre du programme, avec 2 options possibles pour assurer la fonction d'animation-conseil :

- soit la réaliser en régie,
- soit la confier à un prestataire spécialisé.

> A prévoir : dégagement des budgets permettant de financer :

- les subventions / primes aux travaux réalisés par les propriétaires (budget prévisionnel : 40 000 € par an, montants à affiner dans le cadre de la convention avec l'ANAH qui clôturera l'étude pré-opérationnelle)
- l'animation du dispositif (au moins 1 ETP en cas de régie / 30 à 40 000 € par an en cas de recours à un prestataire) avec possibilité de co-financement par l'ANAH.



Partenaires

- ANAH
- Pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI)
- Guichet Rénov'Occitanie du Gers (GROG)
- CAF
- MSA
- CARSAT
- ADIL
- Etc.

Suivi / Évaluation

- Réalisation de l'étude pré-opérationnelle & Signature de la convention avec l'ANAH
- Nombre de logements réhabilités avec l'appui du programme animé d'amélioration de l'habitat
- Montants et nature des travaux

Calendrier prévisionnel	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Étude pré-opérationnelle de définition-calibrage du programme						
Mise en œuvre						

Documents-cadres associés

- Organisation et modalités d'intervention du PDLHI et du GROG
- Future convention ORT

Actions liées

Fiches-action [7] et personnes âgées

7 SOUTENIR LES INTERVENTIONS DE REPRISE-RECYCLAGE DES GISEMENTS STRATÉGIQUES DU TISSU ANCIEN

Contexte
& Enjeux

- Dans un marché dynamique, des biens jusque-là délaissés qui retrouvent preneurs et une vacance qui diminue (passée de 9,3 % en 2009 à 6,0 % en 2020, soit une centaine de logements de moins).
- Avec la réduction de la vacance, un potentiel de reprise-recyclage dans le centre ancien de L'Isle-Jourdain qui se resserre sur des « points durs » : quelques immeubles au bâti dégradé et un certain nombre d'emprises foncières adossées à des activités qui sont susceptibles de muter à court ou moyen terme. Ils sont identifiés commune par commune dans l'atlas qui recense les opérations porteuses de diversité (dans le neuf et l'ancien).
- Des gisements restants quantitativement peu nombreux, mais :
 - au potentiel stratégique pour conforter l'attractivité des tissus anciens,
 - dont la remobilisation exigera des moyens renforcés.
- Une capacité à agir sur les situations de réhabilitation-requalification complexes (bâti particulièrement dégradé, structure de propriété problématique : indivisions, morcellement, propriétaires défaillants...) amenée à se renforcer, grâce aux moyens techniques et financiers apportés par :
 - le programme Petites Villes de demain pour L'Isle-Jourdain,
 - le dispositif Fonds friches pour l'ancien relai postal à Monferran-Savès.

L'Isle-Jourdain : « points durs » de reprise-recyclage



Objectifs

- Agir de manière ciblée sur des gisements dont la reprise requalifiante :
 - sera stratégique pour consolider l'attractivité des centres anciens,
 - mais implique de mobiliser des registres d'intervention renforcés (maîtrise de la propriété, portage foncier combinaison des registres incitatifs et coercitifs...)

Mise en œuvre

L'apport d'expertises pour mieux connaître le potentiel de requalification / recyclage de sites ciblés stratégiques et définir la stratégie d'intervention

Dans un premier temps, la complexité du traitement de ces « points durs » appelle la mobilisation d'une expertise dédiée, destinée à mieux cerner leur potentiel et leurs conditions de reprise-recyclage. L'ingénierie adossée au programme Petites de demain (L'Isle-Jourdain) et au Fonds Friches (Monferran) va donner l'opportunité de disposer d'une connaissance affinée des possibilités de reprise à visée requalifiante, pour définir en conséquence la stratégie d'intervention.

L'appui à la mise en œuvre des opérations de reprise qualifiante

Ce temps d'expertise aura vocation à préparer le passage à l'opérationnel. Lequel sera soutenu par le PLUiH, notamment pour réunir le partenariat financier et animer l'approche en « mode projet » qu'appellera la mise en œuvre des opérations ciblées de requalification-changement d'usage.

Moyens & Budget

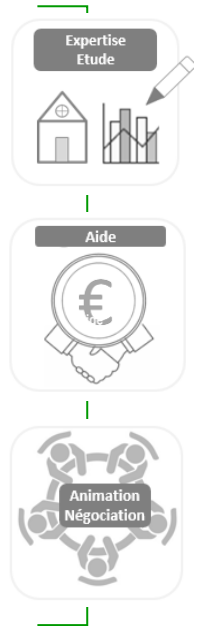
Temps 1 – Conduite d’expertises sur les gisements dont le traitement à visée requalifiante sera tout aussi complexe que stratégique, avec l’objectif de :

- mieux cerner le potentiel d’évolution / recyclage des gisements ciblés concernés,
- évaluer les conditions de faisabilité-réussite des opérations de reprise-recyclage,
- définir la stratégie et les registres d’intervention à mobiliser (maîtrise et portage fonciers, réhabilitation du bâti voire aération-curetage, combinaison de dispositifs incitatifs et coercitifs...).

> A prévoir : Pour les gisements cibles, réaliser des expertises pré-opérationnelles « Qualification du potentiel de réhabilitation-recyclage » – l’étude Habitat / ORT sur le territoire de la Gascogne Toulousaine va apporter des éclairages sur les scénarios et les conditions de reprise des sites identifiés comme potentiellement intéressants à requalifier-recycler dans la ville-centre.

Temps 2 – Mise en œuvre des opérations de requalification / recyclage-changement d’usage

- > A prévoir :*
- animation-coordination en « mode projet » des opérations (avec le relai de la « cellule Habitat » et en tout premier du chef de projet « Petites villes de demain »)
 - Suivre l’ensemble des DIA en centre-ville et exercer si besoin le droit de préemption urbain pour acquérir le foncier nécessaire à la réalisation d’opération de requalification.
 - participation financière de la CC au bouclage financier (Notamment en lien avec l’action [3] qui pose la perspective de subventionner les opérations d’acquisition-amélioration dans le tissu ancien)
 - Lancement d’un programme de subvention/aides à la rénovation de façade sur le centre ancien de L’Isle-Jourdain: Budget de 15 000 euros par an



Partenaires

- Communes (L’Isle-Jourdain, Monferran-Monferran-Savès...)
- État / ANAH
- Banque des territoires
- Conseil Régional
- EPF Occitanie
- Investisseurs privés & Propriétaires (bailleurs et occupants)
- Action Logement
- Organismes HLM
- Etc.

Suivi / Évaluation

- Réalisation des expertises qualifiant le potentiel des gisements et définissant la stratégie d’intervention
- Nombre de « points durs » requalifiés-recyclés & Nombre et type de logements concernés
- Nature et montants des travaux de requalification-recyclage

Calendrier prévisionnel	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Expertises « potentiel et conditions de réhabilitation-recyclage » des gisements stratégiques du tissu ancien (en lien avec l’Étude Habitat)						
Mise en œuvre des opérations de reprise requalifiante						

Documents-cadres associés

- Future convention ORT
- Future convention Fonds Friches

Actions liées

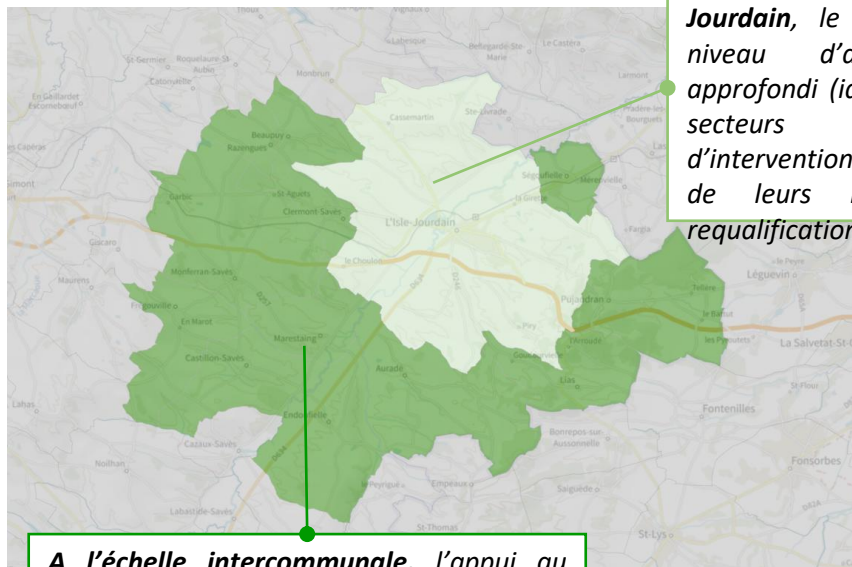
Fiches-action [3] et [6]

La réalisation en cours d'une étude destinée à définir le ou les prochains dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat sur le territoire de la Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine

Une démarche à visée pré-opérationnelle, adossée au Programme Petites Villes de Demain

- La démarche doit permettre d'élaborer un plan d'action habitat dans le cadre de la convention-cadre Petites Villes de Demain.
- Il s'agit à la fois de définir la stratégie et d'identifier les actions précises à déployer pour favoriser la requalification de l'habitat ancien et l'adapter aux besoins et aux attentes-préférences des habitants.
- La visée est pragmatique : les résultats de la démarche fixeront le choix du ou des prochains dispositifs qui seront mis en œuvre sur le territoire pour traiter les problématiques liées à l'amélioration de l'habitat privé. Dans cette perspective, l'étude Habitat pourra valoir étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU, le cas échéant.

Deux volets territoriaux complémentaires



À l'échelle de L'Isle-Jourdain, le recours à un niveau d'analyse plus approfondi (identification de secteurs prioritaires d'intervention et calibrage de leurs modalités de requalification)

A l'échelle intercommunale, l'appui au choix du dispositif « toile de fond » d'amélioration de l'habitat (priorités et modalités d'intervention partagées entre l'ensemble des communes)

8 DÉVELOPPER SUR L'AXE TOULOUSE-AUCH DES SOLUTIONS DE LOGEMENT-HÉBERGEMENT EN DIRECTION DES JEUNES

Contexte
& Enjeux

- Un territoire qui peine à retenir ses jeunes (ou à en attirer) : de l'ensemble des classes d'âge, celle des jeunes se distingue par la diminution de ses effectifs (-187 entre 2012 et 2017, soit une perte de 2,1% par an).
- Un marché locatif étroit et une tendance haussière des loyers qui pénalisent tout particulièrement les jeunes dont les revenus sont marqués à la fois par leur modicité et leur instabilité.
- Des jeunes « en mobilité » (pour réaliser un stage, pour répondre à un CDD, pour suivre une formation en alternance...) et au statut changeant (entre deux « jobs », en attente d'un emploi à l'issue de leurs études, dans une dynamique de reprise de formation...). Soit des besoins qui exigent des réponses souples ou rapides auxquelles le marché locatif « classique » a du mal à répondre.
- Un bassin d'emploi en plein essor le long de l'axe Toulouse-Auch, avec des besoins de recrutement forts (notamment de jeunes actifs), mais qui, comparé à d'autres PETR d'Occitanie, ressort sous-équipé en structure dédiée spécifiquement au logement des jeunes.
- Un gîte d'étape municipal d'accueil des pèlerins qui demande à être réhabilité et qui peut servir occasionnellement aux jeunes dans des situations d'urgence.

Objectifs

- Conforter la capacité du territoire à retenir / attirer les jeunes, en leur proposant des conditions de logement qui répondent à leurs attentes et s'adaptent à leurs contraintes
- Tenir compte de la diversité de statuts des jeunes, mais aussi en tirer parti pour réfléchir à des réponses dédiées qui mutualisent la pluralité de leurs profils (étudiants, alternants, actifs, en recherche d'emploi, en insertion...)

Mise en œuvre

1

Le développement des réponses adaptées aux attentes-contraintes des jeunes

Cette perspective recouvre l'enjeu global de développement du parc HLM. Son coût abordable le rend particulièrement attractif auprès des jeunes. Lesquels recherchent les petites surfaces qui sont aussi les plus sollicitées (44% des demandes HLM en direction des T1-T2) et sur lesquelles la pression est très forte (23 demandes pour une attribution en 2019). En réponse, la programmation HLM entend accorder **davantage de place aux petites typologies**, mobilisables notamment par les jeunes.

2

Le constat de l'absence de structure de logement qui s'adresse spécifiquement aux jeunes et les tensions qu'ils rencontrent pour se loger motivent **la volonté de développer des solutions dédiées**. Les voies à explorer sont diverses (captation et/ou gestion spécifique de logements, service de mise en relation bailleurs privés / jeunes, création d'une résidence sociale Habitat Jeunes...). Une étude a été réalisée pour :

- définir les solutions à privilégier au regard de la connaissance approfondie du niveau et de la nature des besoins des jeunes de l'Est gersois,
- réunir leurs conditions de faisabilité-réussite.

<i>Un bassin d'emploi dépourvu de structure dédiée aux jeunes</i>	Nombre de places FJT pour 1000 jeunes	Part des 15-30 ans	Nombre de 15-30 ans	Nombre de places FJT
PETR Pays d'Auch	14	14%	8 889	122
PETR Centre Ouest Aveyron	10	14%	22 258	223
PETR du Pays Comminges Pyrénées	9	12%	9 447	83
PETR Figeac, Quercy, Vallées de la Dordogne	7	13%	11 274	74
PETR du Pays Lauragais	3	14%	15 058	52
PETR de l'Ariège	2	14%	17 239	28
PETR Grand Quercy	1	12%	110 865	134
PETR Vallée de l'Aude	1	11%	4 778	5
PETR Pays Portes de Gascogne	0	12%	8 946	0

Moyens & Budget

● **L'orientation de la production HLM au bénéfice des petites surfaces recherchées par les jeunes** (pour rappel : 35% à 40% de T1-T2 dans les futurs programmes)

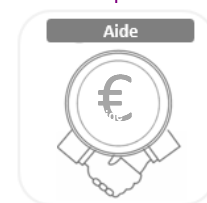
> **A prévoir :** - Travail sur les typologies dans le cadre de l'animation de « l'agenda partagé de la programmation HLM » et réflexion sur les secteurs géographiques à privilégier...

● **La réalisation en 2022 d'une étude sur le logement des jeunes**, a permis de dresser un état des lieux précis des besoins en logement des jeunes (dans leur diversité) et de définir les types de solutions à mettre en place (ou à améliorer). En conclusion de l'étude il est fait état d'un besoin de **40 à 50 logements pour les jeunes** sur la commune de L'Isle-Jourdain.

Un projet de **résidence sociale Habitat Jeunes** sur L'Isle-Jourdain serait une solution pour répondre à cette problématique.

> **A prévoir :**

- Désignation au sein de la Cellule Habitat d'un agent référent en charge du suivi du projet.
- Appui à la mise en œuvre de la solution préconisée dans l'étude sur le logement des jeunes : la création d'une résidence sociale Habitat Jeunes sur L'Isle-Jourdain. (mise à disposition de foncier, montages techniques et financiers, partenariat à mobiliser...)
- Budget d'aide à l'opération : 200 000 euros



Partenaires

- CIAS
- URHAJ
- association ALOJEG
- Employeurs de l'Est gersois
- Organismes HLM
- Action Logement
- Etc.

Suivi / Évaluation

- Évolution du nombre et du poids des jeunes dans la population locale
- Nombre de T1-T2 dans les nouveaux programmes HLM
- Évolution du poids des jeunes dans la demande HLM et les attributions
- Création de nouvelles solutions de logement / hébergement & Évaluation de leurs impacts (taux d'occupation, profils des jeunes qui en bénéficient...)

Calendrier prévisionnel	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Orientation de la production HLM au bénéfice des T1-T2						
Réalisation d'une résidence sociale Habitat Jeunes sur L'Isle-Jourdain						
Mise en œuvre des solutions préconisées						

Action liée

Fiche-action [3]

9 PROPOSER DES LOGEMENTS ET DES MODES D'HABITER ADAPTÉS À L'AVANCÉE EN ÂGE ET AU HANDICAP

Contexte & Enjeux

- Un territoire qui affiche sa jeunesse relative, comparée au reste du Gers (14,5% de la population âgée de « plus de 65 ans », contre 27,4% pour l'ensemble du Gers). Mais un vieillissement de la population qui se fait sentir, avec des seniors qui progressent bien plus vite que les autres classes d'âge (progression des « plus de 65 ans » au rythme de 4,1% par an entre 2013 et 2018, contre 2,1% pour le reste de la population).

- Des personnes âgées et/ou en situation de handicap qui aspirent à rester chez elles le plus longtemps possible... Mais un domicile qui ne le leur permet pas toujours (chambres à l'étage, mauvaise performance énergétique, baignoire...). Avec des freins financiers et/ou psychologiques qui concourent à retarder les travaux, voire font obstacle à leur mise en œuvre.

- Un souhait croissant des personnes âgées-handicapées de disposer de solutions nouvelles proposant une transition entre un domicile perçu comme trop contraignant ou inadapté face au vieillissement /handicap et les structures d'hébergement spécialisées, mobilisées le plus tard possible.

- Des communes qui souhaitent relayer cette attente (Pujaudran autour d'un projet d'un habitat seniors, voulu à « taille humaine » - L'Isle-Jourdain avec un projet d'habitat inclusif des personnes en situation de handicap porté par l'association Essor...).

- Des promoteurs qui sollicitent les communes pour leur proposer de réaliser des résidences seniors... Sans que le contenu de ces opérations et leur adaptation aux besoins des personnes âgées du territoire soient toujours bien cernés.

Objectifs

- Favoriser au moyen de l'habitat le maintien chez elles des personnes âgées et/ou handicapées
- Renouveler les réponses par l'offre de solutions innovantes qui proposent une alternative à la vie à domicile et à la vie en établissement

Mise en œuvre

L'accompagnement dans l'adaptation du logement aux difficultés d'autonomie

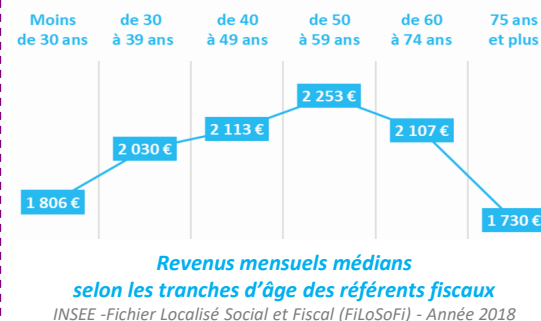
L'adaptation du logement aux difficultés d'autonomie figure parmi les cibles d'intervention que pourra intégrer le programme d'amélioration de l'habitat qu'envisage de lancer la CCGT. L'effet-levier sera double :

- permettre de réduire le coût des travaux au moyen de la convergence de financements croisés,
- offrir aux personnes âgées / en situation de handicap un soutien personnalisé qui contribuera à les convaincre et à les rassurer.

Le développement de solutions-logement à visée inclusive

- L'atlas des projets porteurs de diversité identifie les sites destinés à recevoir des opérations tournées vers des formes d'habitat complémentaires au logement ordinaire et à l'accueil en établissement.
- L'animation du PLUIH (en lien avec les opérateurs du logement, mais aussi avec les partenaires médico-sociaux) sera mobilisée pour s'entendre sur la conception / fonctionnalité des logements, mais aussi sur le « projet de vie » et le « mode d'habiter » à visée inclusive qui est attendu de ces formes d'opérations.

Une fragilisation des revenus au-delà de 75 ans, avec des impacts sur la capacité à réaliser des travaux d'adaptation, à se chauffer...



L'intégration de l'adaptation du logement à la perte d'autonomie et au handicap parmi les priorités d'intervention du programme animé d'amélioration de l'habitat

- > A prévoir** - Quantification des objectifs d'adaptation du logement au vieillissement et au handicap dans le cadre de l'étude (en cours) de définition du ou des prochains dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat sur le territoire intercommunal
- Calibrage des aides que la CC et/ou les communes apporteront en complément de celles de l'ANAH pour réduire le reste à charge du coût des travaux d'adaptation.
- Appui de la Cellule Habitat (plus particulièrement de ses membres au contact des acteurs du médico-social) pour informer les personnes âgées-handicapées des formes d'aides et de conseils disponibles.

L'appui au développement de solutions alternatives au logement ordinaire et à l'accueil en établissement

- > A prévoir** - Suivi par la Cellule Habitat de la maîtrise foncière et du contenu des programmes dans les sites repérés comme ayant vocation à accueillir des opérations à destination des personnes âgées-handicapées
- Définition par la cellule Habitat (en lien avec les communes et les opérateurs...) des « lignes directrices » à faire valoir concernant les projets de résidences seniors, pour notamment s'assurer que les programmes proposés soient cohérents avec les besoins du territoire (en termes de localisation par rapport au maillage de services, de rapport qualité / prix des logements et des services annexes, de prévention à un effet « sur nombre »...)
- Appui aux porteurs de projet d'habitat inclusif, en matière de recherche-maîtrise du foncier, financement de la construction, conception des programmes (fonctionnalité des logements & projet de vie favorable à l'inclusion des personnes âgées ou en situation de handicap)

Aide



- Financements de programmes HLM à l'usage novateur (40 000 € /an)



Animation
Négociation

Partenaires

- État / ANAH
- Conseil départemental / Conférence des financeurs
- Porteurs de projet d'habitat inclusif
- Promoteurs de résidences seniors
- EPF Occitanie
- ARS
- CARSAT
- Caisses de retraite / Mutuelles
- Services de soins et d'aides à la personne

Suivi / Évaluation

- Évolution du nombre et du poids des personnes âgées dans la population locale
- Nombre de dossiers ANAH relatifs à l'adaptation (localisation, nature et montants des travaux, reste à charge du coût des travaux...)
- Suivi des projets de résidences seniors et d'habitat inclusif : nombres et tailles, localisation par rapport à l'armature de services, taux d'occupation, niveaux des quittances locatives (loyers et services)...

Calendrier prévisionnel	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Définition des modalités de prise en compte des enjeux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie-handicap dans le programme animé d'amélioration de l'habitat						
Définition des « lignes directrices » à faire valoir dans les projets de résidences seniors puis appui dans les négociations						
Appui aux porteurs de projet d'habitat inclusif						

Actions liées

Fiches-action [3] [5] [6]

10 ELARGIR LES SOLUTIONS PROPOSÉES EN DIRECTION DES PERSONNES EN RUPTURE DE LOGEMENT OU MAL LOGÉES

Contexte
& Enjeux

Pour être mobilisable par les personnes mal logées ou en rupture de logement, l'offre HLM doit pouvoir proposer un niveau de quittance bas. Cette condition se révèle plus difficile à atteindre dans un contexte de pression foncière : le niveau moyen des loyers des opérations HLM livrées au cours des 5 dernières années atteint 5,9 €/m² pour les logements réalisés au cours des 5 dernières années (5,6 €/m² pour l'ensemble du Gers).

- Six places d'hébergement d'urgence proposées par la mairie de L'Isle-Jourdain (orientation SIAO) :
 - un projet en cours pour relocaliser cette offre dans un secteur proche du site actuel,
 - un rôle utile pour répondre à des besoins d'hébergement de courte durée (2 ou 3 nuits).

Au-delà de cette possibilité de « mise à l'abri », la prise en charge des situations qui appellent des réponses plus durables, est renvoyée vers d'autres structures (notamment auscitaines).

- Un centre d'accueil des demandeurs d'asile (CADA) situé à L'Isle-Jourdain qui dispose de 45 places réparties entre une quinzaine d'appartements. Pour les sortants du CADA qui sont bénéficiaires d'une protection internationale et qui souhaitent rester en Gascogne toulousaine, un accès au parc HLM :
 - qui s'appuie sur la mobilisation des droits de réservation du contingent préfectoral et bénéficie des relations de confiance établies avec les organismes HLM,
 - mais qui pourrait se compliquer face à la pression croissante qui s'exerce sur le parc HLM.

Objectifs

Mise en œuvre

- Favoriser une insertion durable et réussie dans le logement des personnes fragiles
- Fluidifier les parcours d'accès au logement des personnes mal-logées ou en rupture de logement

L'accent mis sur la production HLM à bas niveau de quittance

Sans être la seule condition, la proposition d'une offre HLM à bas niveau de quittance (loyers & charges) figure comme indispensable pour favoriser l'accès au parc HLM des populations qui présentent des fragilités, notamment financières. Les priorités de programmations définies dans le volet Habitat du PADD s'y attachent : elles prévoient d'orienter la production HLM vers 30% de logements financés en PLAI, dont 10% devront être des PLAI Adaptés.

L'organisation concertée de l'accès au logement des publics prioritaires à (re)loger

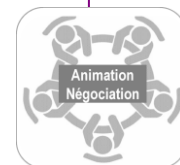
Pointée à propos des sortants du CADA bénéficiaires d'une protection internationale et qui souhaitent rester en Gascogne toulousaine, l'organisation de l'accès au parc HLM dans des conditions adaptées et sécurisées se pose pour l'ensemble des publics désignés prioritaires à reloger par le PDAHLPD. Localement, la connaissance de ces situations a l'avantage d'être partagée dans un climat de confiance entre les bailleurs HLM et les acteurs sociaux. C'est un atout qu'il convient de prolonger.

La consolidation de la connaissance des situations mal prises en compte, en vue de mieux leur répondre

Les acteurs sociaux (CIAS, Mission locale...), mais aussi les élus peuvent être confrontés à des situations de vulnérabilité forte, durables ou plus passagères, pour lesquelles l'accès à un logement de « droit commun » n'est pas envisageable dans l'immédiat. En dehors des solutions de « mise à l'abri » proposées par les 6 places d'hébergement d'urgence, il n'existe pas sur le territoire de réponses qui permettraient d'accompagner ces situations de manière davantage pérenne et adaptée. Les relais de la Cellule Habitat, dans sa composante « sociale » et avec l'appui des co-pilotes du PDAHLPD, seront utiles pour mieux évaluer le niveau et la nature des besoins non ou insuffisamment couverts en matière d'hébergement-logement accompagné ou adapté puis pour rechercher en fonction de nouvelles réponses.

Moyens & Budget

- La relocalisation de 6 places d'urgence proposées par L'Isle-Jourdain dans un nouveau site (proche de l'actuel) plus qualitatif.
- L'orientation de la production HLM vers une part significative de logements à bas niveau de quittance (30% PLAI dont 10% en PLAI adaptés)
 - > **A prévoir**
 - Veille par la Cellule Habitat de l'introduction de cet objectif dans l'agenda partagé de la programmation HLM.
 - Examen des conditions à réunir pour y parvenir dans le cadre des échanges réguliers prévus avec les organismes et les communes.
- La concertation dans l'organisation de l'accès prioritaire au parc HLM des publics défavorisés
 - > **A prévoir**
 - Prolonger les relations de confiance qui permettent de partager la connaissance des publics désignés prioritaires à reloger par le PDALHPD et de s'entendre sur les conditions à réunir pour assurer leur insertion durable et réussie dans un logement.
 - Dans un contexte de pression croissante exercée sur le parc HLM, examiner s'il devient nécessaire de prévoir un cadre plus « formel » de prise en compte des publics prioritaires à reloger (cotation de la demande, partage de la connaissance des situations et recherche de solutions dans une instance locale dédiée...).
- La diversification des solutions d'hébergement-logement adapté / accompagné
 - > **A prévoir**
 - Animation par la Cellule Habitat (missions sociales) et avec l'appui des co-pilotes du PDALHPD d'un groupe de travail (acteurs sociaux, élus, opérateurs, etc.) permettant d'affiner la quantification-caractérisation des publics dont la complexité des problématiques (cumul de difficultés sociales et financières, problèmes de santé physique et mentale...) compliquent l'accès ou le maintien dans un logement ordinaire et appellent le développement de nouvelles réponses (maisons relais, intermédiation locative...).



Partenaires

- Communes concernées
- Pilotes et partenaires du PDALHP
- CIAS
- Mission locale
- Services sociaux du Département
- Opérateurs de l'hébergement-logement accompagné
- Organismes HLM
- Etc.

Suivi / Évaluation

- Nombre, localisation et typologie des logements financés en PLAI / PLAI adaptés
- Nombre de demandes / attributions pour les publics désignés prioritaires à reloger par le PDALHPD
- Nombre de projets partenariaux mis en place sur l'accompagnement et/ou l'offre de nouvelles solutions d'hébergement-logement accompagné / adapté

Calendrier prévisionnel	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Intégration et suivi de l'objectif de réaliser 30% de la production HLM en PLAI (dont 10% en PLAI adapté)						
Organisation concertée de l'accès au logement des publics prioritaires						
Analyse partagée des besoins d'hébergement-logement accompagné / adapté puis développement des réponses jugées manquantes ou insuffisantes						

Documents-cadres associés

- Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

Actions liées

Fiches-action [1] [3]

**HÉBERGEMENT
LOGEMENT ADAPTÉ /
ACCOMPAGNÉ**

11 ACCOMPAGNER LES BESOINS D'ANCRAGE DES GENS DU VOYAGE PAR DES SOLUTIONS ADAPTÉES ET SÉCURISÉES

Contexte
& Enjeux

Un besoin des gens du voyage de disposer de lieux d'ancrage qui s'amplifie, mais les réponses trouvées sont rarement satisfaisantes et souvent problématiques :

- « résidentialisation » de l'aire permanente d'accueil de L'Isle-Jourdain par les familles qui s'y sont installées au « long cours », faute de solutions davantage adaptées à leur présence ancienne sur le territoire. Avec des répercussions sur la gestion difficile de l'aire.
- installations sur des terrains (Ségoufielle, Razengues...) pas toujours en conformité avec le droit de l'urbanisme et pouvant poser des problèmes sanitaires (non-raccordement aux réseaux, conditions d'habitat précaires...).
- Des évolutions législatives et un nouveau schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (celui du Gers est en cours d'approbation pour 2023 – 2028) qui mettent l'accent sur le développement des solutions adaptées à l'ancrage (terrains locatifs familiaux, opérations HLM d'habitat adapté...)

Objectifs

Mise en œuvre

- Soutenir le développement de solutions adaptées aux besoins d'ancrage des gens du voyage dans des conditions accompagnées et sécurisées
- Redonner à l'aire de L'Isle-Jourdain sa vocation de passage en direction de populations itinérantes

La recherche de solutions dans une dynamique partenariale forte et en co-construction avec les familles

- 1 Le recours à un cadre de travail collectif est envisagé pour améliorer et mettre en commun la connaissance des situations des gens du voyage ancrés sur le territoire dans des conditions problématiques. Leur perception (localisation, indications sur les compositions familiales, caractérisation sommaire des conditions d'ancrage...) reste aujourd'hui éparse et demande à être consolidée et partagée entre différents acteurs (élus, acteurs médico-sociaux, instructeurs des autorisations d'urbanisme...).
- 2 Pour les situations évaluées les plus critiques, la recherche de solutions adaptées à l'ancrage sera conduite en s'appuyant sur la dynamique partenariale forte qui sera indispensable pour :
 - asseoir le montage technique et financier des opérations,
 - renforcer l'acceptabilité du projet auprès des riverains.
 - co-construire les solutions avec les familles, de manière à prendre en compte leur rapport spécifique à l'habitat et ainsi s'assurer de leur insertion durable et réussie dans leur nouveau logement.

Le soutien des co-pilotes du schéma départemental sera sollicité pour appuyer la conduite partenariale de la démarche. Une Maitrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) pourra notamment être utile pour concevoir les solutions d'ancrage « avec » et « pour » les familles ou encore pour définir la conception du programme et son montage financier.

Moyens & Budget

La connaissance partagée des situations d'ancrage problématiques (au regard du droit des sols, de problèmes sanitaires...)

> A prévoir

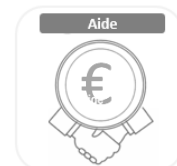
- Animation par la Cellule Habitat (missions Observation) d'une démarche précise de quantification-qualification des situations d'ancrage réalisées dans des conditions problématiques (réalisation d'un questionnaire adressé aux élus, instructeurs des autorisations d'urbanisme, acteurs du médico-social, gestionnaire de l'aire..., renseignant les lieux et les conditions de sédentarisation).
- Identification des situations les plus problématiques, pour lesquelles des solutions d'ancrage dans des conditions adaptées appellent à être recherchées.

La conduite d'une démarche partenariale de recherche de solutions adaptées à l'ancrage (terrains familiaux locatifs, opération HLM d'habitat adapté...)

> A prévoir

Appui de la Cellule Habitat (missions Foncier & Programmation HLM) avec le relai potentiel d'une MOUS (possibilités de co-financement par l'État) pour :

- rechercher et maîtriser les assises foncières (en veillant à une localisation favorable à l'inclusion-insertion dans la vie locale),
- mobiliser les organismes HLM,
- connaître plus finement les situations et les attentes des ménages qui appellent la création de solutions d'ancrage adaptées (compositions des ménages, rapport à l'habitat, capacités financières, solidarités familiales, mais aussi difficultés de cohabitation...)
- concevoir l'aménagement de l'opération et la conception des logements (en co-construction avec les futurs occupants),
- calibrer le montage financier et rechercher les possibilités de financement,
- prévoir les modalités d'accompagnement-appropriation réussies des nouveaux logements...



Co-financement de la MOUS (budget à définir)

Partenaires

- Communes concernées
- Pilotes et partenaires du SDAHGV
- Acteurs du médico-social
- CAF
- Opérateurs sociaux - Organismes HLM
- MANEO (gestionnaire de l'aire d'accueil de l'IJ)
- Etc.

Suivi / Évaluation

- Nombre / localisation / caractérisation des situations d'ancrage opérées dans des conditions problématiques
- Nombre d'entretiens-réunions avec les ménages concernés
- Nombre de ménages (re)logés dans des conditions adaptées
- Nombre de solutions d'ancrage réalisées (localisation, nombre et type de logements, montant des loyers-charges...)

Calendrier prévisionnel	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Amélioration de la connaissance des situations d'ancrage problématiques						
Examen de la possibilité de mobiliser une ingénierie dédiée (de type MOUS)						
Co-construction des réponses avec les familles pré-identifiées						
Accompagnement des familles dans l'appropriation des réponses						

Documents-cadres associés

- Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage

- Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

Actions liées

Fiches-action [2] [3]

LE BUDGET DU PLH

ACTIONS	THÉMATIQUES	BUDGET
N°1 et 2	Suivi-animation du PLH	
	Observatoire local du PLH – obtention de données payantes éventuelles/convention	10 000 euros
	<i>Évaluation au bout de 2 ans du besoin éventuel de recrutement d'un(e) chargé(e) de mission Habitat</i>	
N°3 et 4	Développer et soutenir le parc de logements sociaux	
	Soutien/subvention à la construction de logements sociaux	40 000 €/an pour un total de 240 000 € sur 6 ans
N°5	Etudes-expertises à visée pré-opérationnelle « qualification du potentiel Habitat / définition de programme »	20 000 €/an pour un total de 120 000 € sur 6 ans
N°6 et 7	Requalification et adaptation du parc privé ancien	
	Lancement du programme animé d'amélioration de l'habitat (OPAH) : Animation et suivi du dispositif (1 ETP ou prestataires)	30 000 €/an environ (aides de l'ANAH possible si ingénierie interne) pour un total de 180 000 € sur 6 ans
	Lancement du programme animé d'amélioration de l'habitat (OPAH): Subvention et aide au financement des travaux	40 000 €/an environ (en complément des aides de l'ANAH): pour un total de 240 000 € sur 6 ans
	Subvention et animation des aides ravalement de façade	15 000 €/an par an pour un total de 90 000 € sur 6 ans
N°8	Le logement des jeunes	Aide à l'investissement de la Résidence jeunes : 200 000€
N°9	Le logement des personnes âgées et handicapées	Pas de budget spécifique à prévoir.
N°10	Le logement des personnes en difficulté	Pas de budget spécifique à prévoir.
N°11	Le logement des gens du voyage	Pas de budget spécifique à prévoir.
TOTAL		1 080 000 euros

PIÈCE 6.2.1 PROGRAMME D'ORIENTATION ET D'ACTIONS

Annexe 1 : Atlas des
projets Habitat

Arrêté le : 8 Février 2024

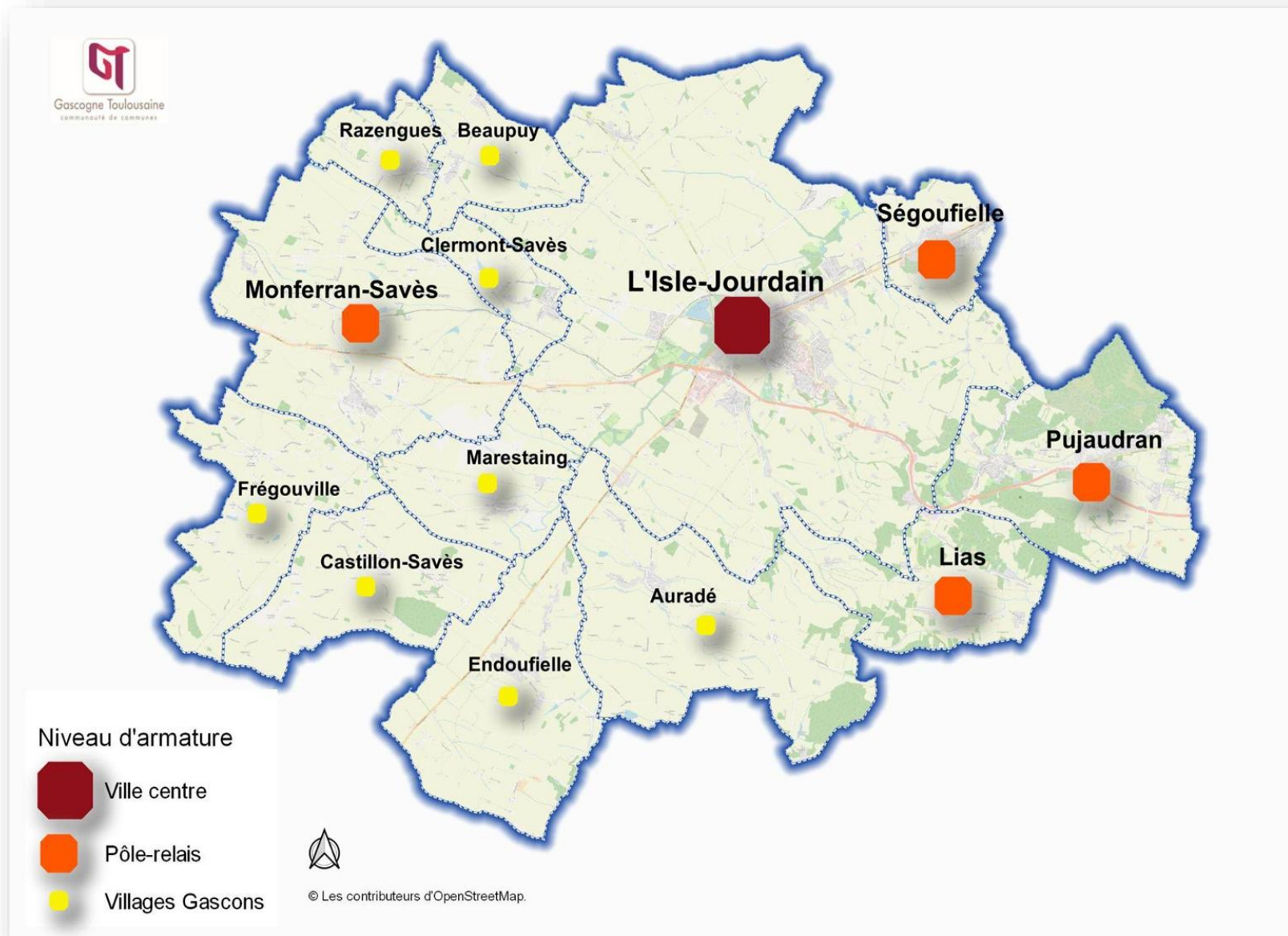
Enquête Publique : 16 septembre au
18 octobre 2024

Approuvé le : 4 mars 2025

**Communauté de Communes
de la Gascogne Toulousaine**



Une nouvelle armature territoriale comme base du projet de développement



Le PLUi : un projet politique sur 13 ans 2023 - 2035

PLUi	 Ville centre	 Pôle-relais	 Villages Gascons	CCGT
Nombre de logements en 2020	4 593	1 781	1 318	7 692
Nombre de LLS en 2022	423	55	9	487
Taux de LLS actuellement	9,2 %	3,1 %	0,7 %	6,2 %
Nombre de logements à construire 2023 - 2035	1 226	545	218	1 989
Taux de LLS parmi les nouveaux logements	25 %	20 %	10 %	22 %
Nombre de LLS à construire 2023 - 2035	307	109	22	437

Le PLH : une programmation pour les 6 prochaines années 2023 - 2029

PLH	 Ville centre	 Pôle-relais	 Villages Gascons	CCGT
Nombre de logements en 2020	4 593	1 781	1 318	7 692
Nombre de LLS en 2022	423	55	9	487
Nombre de logements à construire 2023 – 2029	566	251	100	917
Nombre de LLS à construire 2023 – 2029	141	50	10	201



Avec un objectif minimum de 200 logements locatifs sociaux programmés dans les 6 prochaines années, les ambitions politiques exprimées à travers le PADD sont clairement fléchées sur le territoire.



L'objectif ambitieux traduit par le PLH du territoire revient à produire en 6 ans l'équivalent de 41 % du parc existant, construit sur 75 ans, entre 1945 et 2022.



Le lien entre programmation et urbanisme va devoir permettre de soutenir la réalisation des projets.

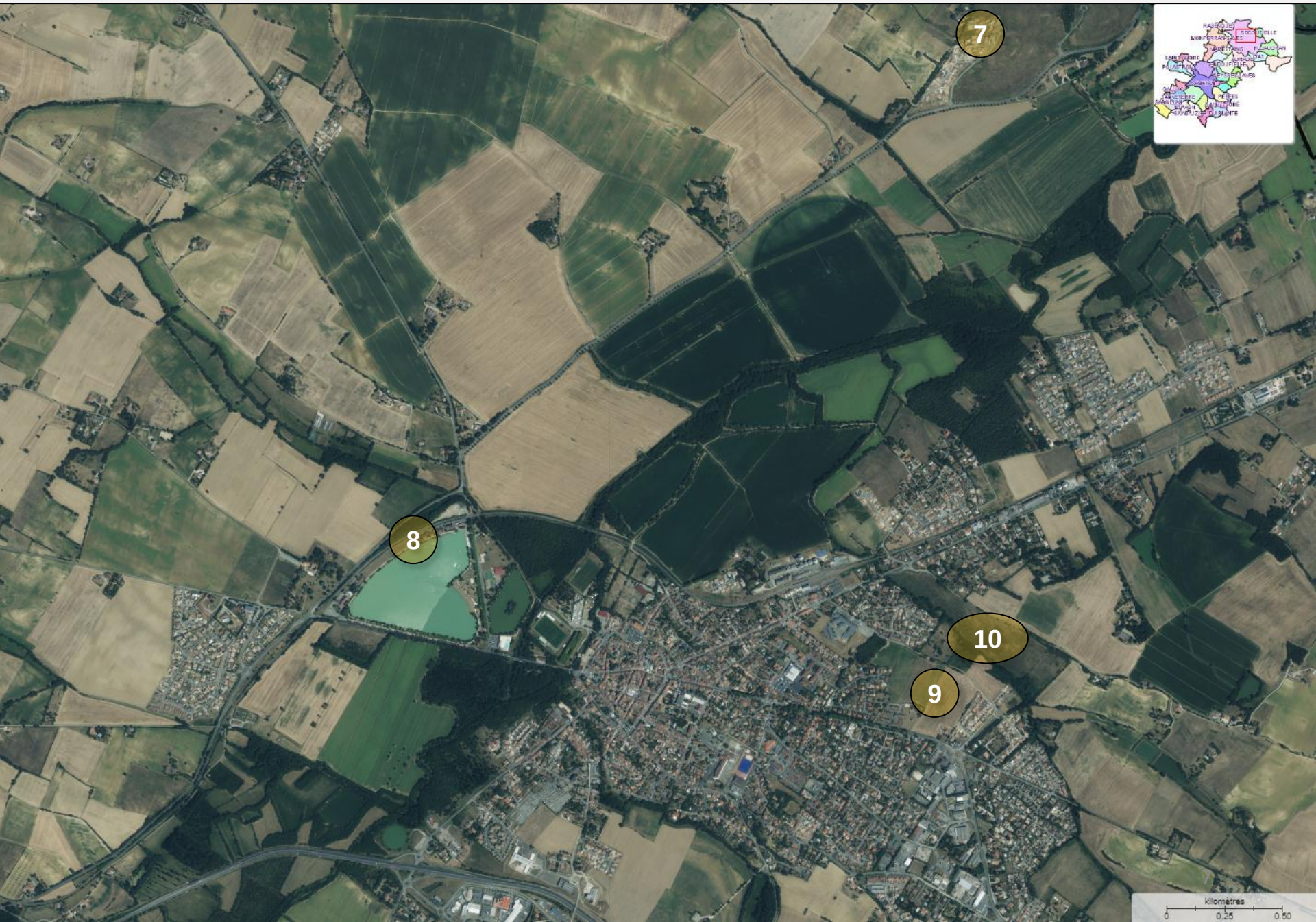
LA PROGRAMMATION PAR COMMUNE

1. La ville centre

ISLE-JOURDAIN : les projets à court terme



ISLE-JOURDAIN : les projets à moyen terme



ISLE-JOURDAIN : les projets à long terme



ISLE-JOURDAIN : les projets à court terme

Projets de la commune

ISLE-JOURDAIN	1 – Ancien Casino	2 - Réhabilitation du moulin	3 - Pradet de Celina	4 – Soulan de Bordeneuve	5 - Parc de la Rebastide 1	6 - Les pins
Nombre total de logements	3	30	24	7	3	95
Nombre de LLS	3	8	0	0	3	18
Maîtrise foncière	Mairie	Privée	Privée	Privé	Privée	Privé
Bailleur mobilisé	Logements communaux	Non	Non	Non	Non	Non
Temporalité	2023-2029	2023-2029	2023-2029	2023-2029	2023-2029	2023-2029
Outil d'urbanisme	Maitrise foncière	/	/	/	Emplacement réservé	Emplacement réservé
Typologie de l'opération	Réhabilitation/ changement destination d'un bâti existant	Réhabilitation/ changement destination d'un bâti existant	Logements collectifs dans lotissement pavillonnaire	Lotissement pavillonnaire	Lot social dans lotissement pavillonnaire	Lot social dans lotissement pavillonnaire

ISLE-JOURDAIN : les projets à moyen terme

Projets de la commune

ISLE-JOURDAIN	7 - Les martines	8 - Résidence jeune	9 - ZAC Porterie	10 - En claque 1
Nombre total de logements	6	47	300	150
Nombre de LLS	6	47	76	38
Maîtrise foncière	Privé	Mairie	Privée	Privée
Bailleur mobilisé	Non	Non	Non	Non
Temporalité	2023-2029	2023-2029	2023-2029	2026-2032
Outil d'urbanisme	Emplacement réservé	Convention résidence jeune	ZAC + OAP	PUP + OAP
Typologie de l'opération	Lot social dans lotissement pavillonnaire	Réhabilitation/densification d'un bâti existant	Nouvelle opération mixte logements collectifs et individuels	Nouvelle opération mixte logements collectifs et individuels

ISLE-JOURDAIN : les projets à long terme

Projets de la commune

ISLE-JOURDAIN	11 - En claque 2	12 - Parc de la Rebastide 2	13 - Parc de la Rebastide 3	14 - Pont-Peyrin - Rosés
Nombre total de logements	32	25	16	140
Nombre de LLS	8	6	4	30
Maîtrise foncière	Privée	Privée	Privée	Privée
Bailleur mobilisé	Non	Non	Non	Non
Temporalité	2029-2035	2029-2035	2029-2035	2029-2035
Outil d'urbanisme	/	/	/	/
Typologie de l'opération	/	/	/	/

Analyse des objectifs et de la programmation

- La programmation en résidence principale et en LLS est conforme aux objectifs fixés.
- Les objectifs sont même supérieurs, et cela sans compter le potentiel total de la requalification du parc ancien dont la connaissance et les conditions de remobilisation vont se préciser avec le projet d'ORT et le programme Petites Villes de Demain.
- Cela amène une « sécurité » face aux incertitudes de livraison des projets (absence de maîtrise foncière, temps long de création de projets de grande ampleur, retard de livraison...).

PLH	L'ISLE-JOURDAIN
Nombre de logements à construire 2023 - 2035	1 226
Objectif de nouveaux logements 2023-2029	566
Objectif de LLS 2023 - 2029	141
Programmation de nouveaux logements 2023 - 2029	515
Programmation de LLS 2023 - 2029	161

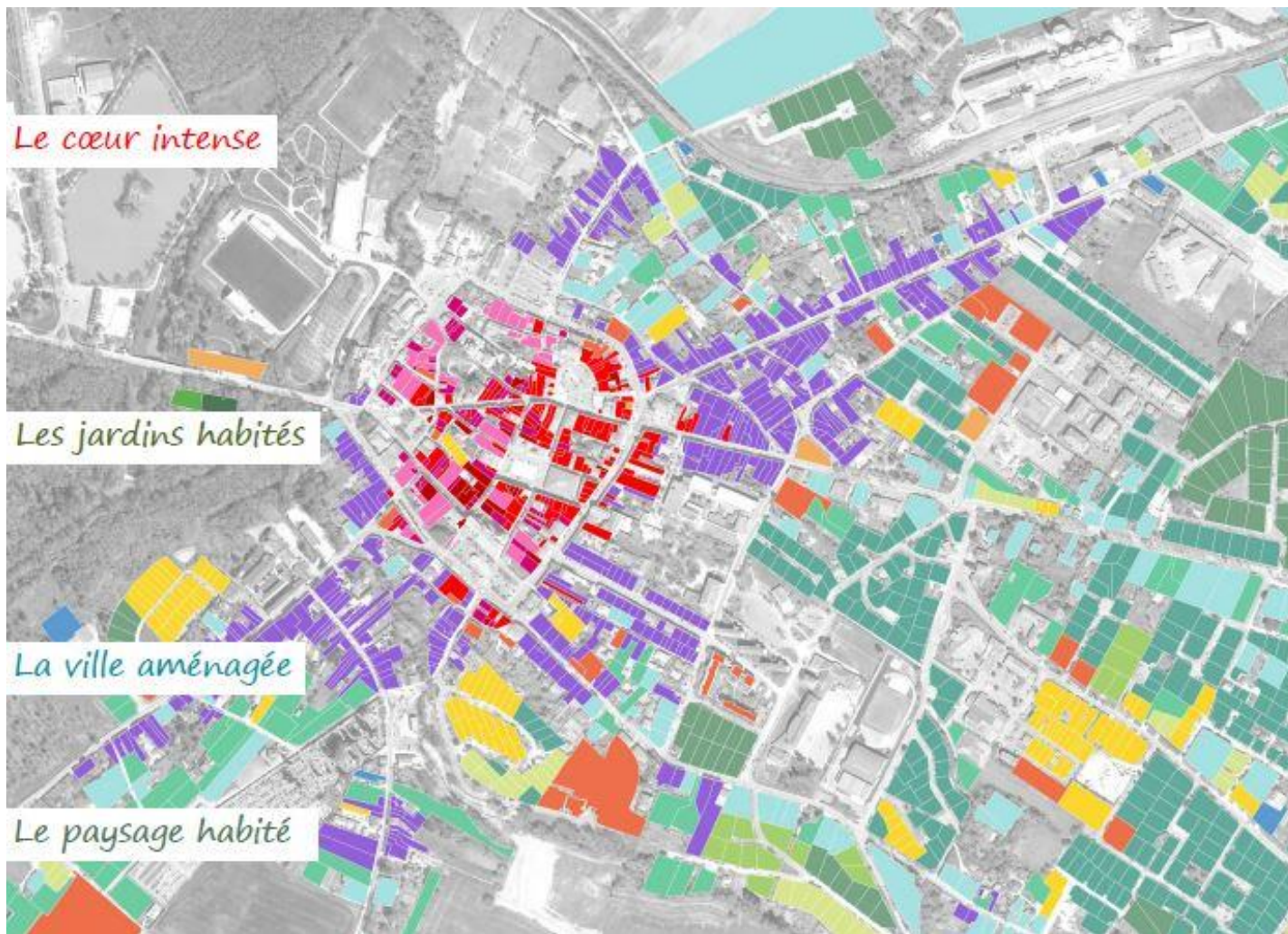
ISLE-JOURDAIN

Des cadres de vie à considérer pour une dimension qualitative des gisements dans le bâti existant

Poursuivre le développement de l'offre en logements en accompagnant la diversité et la mise en valeur de l'ancien

Un esprit de bourg traditionnel qui se décline dans une palette d'ambiances urbaines et de façons de vivre.

Un cœur historique dense avec des bâtis remarquables à mettre en valeur et adapter aux changements climatiques.



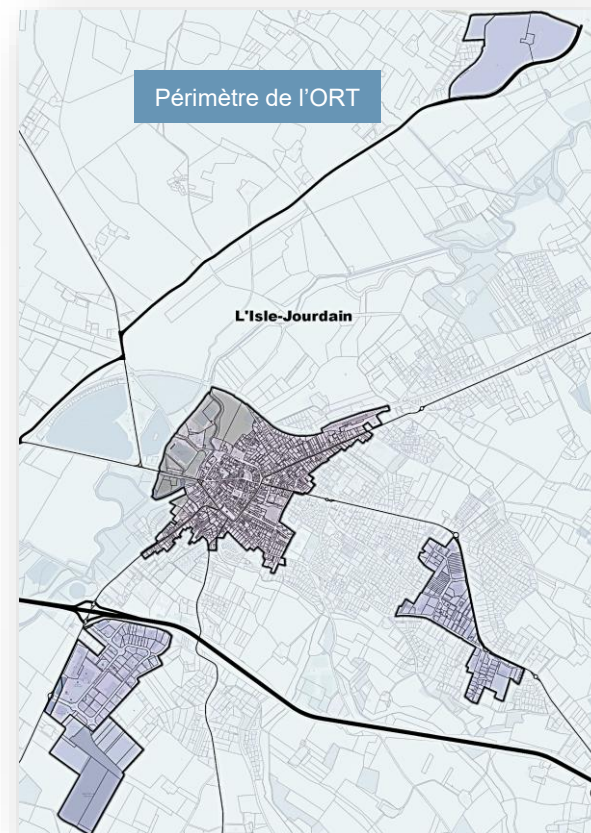
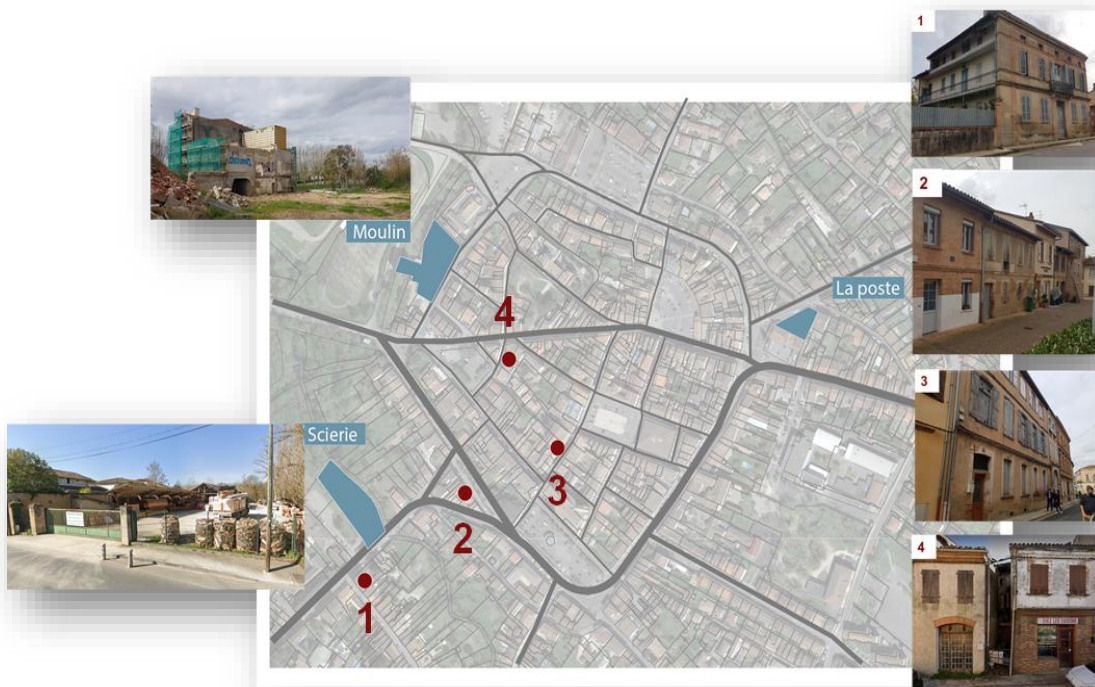
La programmation sur le bâti existant

**Le centre ancien,
des opportunités
et des gisements à
requalifier**

Un périmètre d'intervention prioritaire défini dans une **convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)** signée le 11 mai 2023 pour accélérer les processus de rénovation urbaine du centre ancien.

Une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat** pour la période 2024-2026.

Un patrimoine globalement bien entretenu ou en cours de rénovation. Des besoins ponctuels de rénovation des façades en centre-bourg à accompagner et à susciter pour valoriser l'existant.



Projets en Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de la commune

Objectifs de l'OPAH en cours
d'élaboration sur la ville centre

ACCOMPAGNEMENT
PROJETE PAR OPAH

✓ 60 PO

✓ 10 PB

Signature de la convention prévue fin 2023

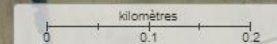
Mise en œuvre opérationnelle 2024-2026

L'ISLE-JOURDAIN	2024	2025	2026
Nombre logement propriétaire occupant	20	20	20
Nombre de LLS	3	4	3
Maîtrise foncière	Privée	Privée	Privée
Outil d'urbanisme	OPAH	OPAH	OPAH
Nombre total de logements	23	24	23

LA PROGRAMMATION PAR COMMUNE

2. Les Pôles-relais

LIAS



LIAS

Projets de la commune

LIAS	1 - Cœur de village	2 - Dent creuse	3 - Lotissement « Les jardins d'Espinassou »	TOTAL
Nombre total de logements	60	9	13	82
Nombre de LLS	15	9	6	30
Maîtrise foncière	EPF	Mairie	Mairie	
Bailleur mobilisé	Non	Toit de Gascogne	ALTEAL	
Temporalité	2024-2035	2023-2029	2023-2029	
Outil d'urbanisme	OAP	ER	OAP	
Typologie de l'opération	Nouvelle opération mixte logements collectifs et individuels	Démolition/ densification de dent creuse	Lot social dans lotissement pavillonnaire	

Analyse des objectifs et de la programmation

- Une programmation de LLS ambitieuse avec plusieurs programmes portées par la commune ou par l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie avec des perspectives très ambitieuse en matière de logement social.
- Des perspectives à 6 ans qui devraient permettre de dépasser les objectifs établis par le PLUiH, du fait d'un accompagnement politique fort via la maîtrise foncière des opérations et une croissance territoriale importante du fait de sa proximité avec la métropole régionale.

PLH	LIAS
Nombre de logements à construire 2023 – 2035	93
Objectif de nouveaux logements 2023 – 2029	43
Objectif de LLS 2023 – 2029	9
Programmation de nouveaux logements 2023 – 2029	52
Programmation de LLS 2023 – 2029	22

MONFERRAN-SAVES

Projets de la commune

MONFERRAN-SAVES	1 - Le château	2 – Ancien relais de poste	3 – Extension pavillonnaire	4 - Zone AU0	TOTAL
Nombre total de logements	0	10	8	15	33
Nombre de LLS	0	10	0	0	10
Maîtrise foncière	Privé	Privé	Privé	Privé	
Bailleur mobilisé	Non	Toit de Gascogne	Non	Non	
Temporalité	2023-2029	2023-2029	2023-2029	2029-2035	
Outil d'urbanisme	/	OPAH	/	/	
Typologie de l'opération	Médico-social	Réhabilitation/ changement destination d'un bâti existant	Extension pavillonnaire	/	

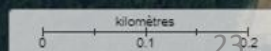
MONFERRAN-SAVES

Analyse des objectifs et de la programmation

- Les projets de développement de l'habitat social se retrouvent dans le centre-ville de Monferran-Savès, secteur d'enjeux importants. Une étude approfondie va avoir lieu dans le cadre de l'OPAH de la Gascogne Toulousaine qui intègre le centre-ville dans son périmètre. Plusieurs outils sont à l'étude (acquisition de foncier avec le soutien de l'EPF, mobilisation d'un bailleur, recours aux Fonds Friches...).
- Le départ de l'association Essor pose la question du devenir du « château » de Monferran-Savès. Des réflexions sont en cours avec une vocation médico-social maintenue.

PLH	MONFERRAN-SAVES
Nombre de logements à construire 2023 – 2035	103
Objectif de nouveaux logements 2023 – 2029	48
Objectif de LLS 2023 – 2029	10
Programmation de nouveaux logements 2023 – 2029	18
Programmation de LLS 2023 – 2029	10

PUJAUDRAN



PUJAUDRAN

Projets de la commune

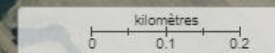
PUJAUDRAN	1 - Lotissement « aux moulins »	2 – Résidence sénior/jeune	3 – École et logement	4 – Zone AU0	TOTAL
Nombre total de logements	28	30	15	24	97
Nombre de LLS	6	30	4	6	46
Maîtrise foncière	Privé	EPF/commune	Commune/Privé	Privé	
Bailleur mobilisé	ALTEAL	ALTEAL	Non	Non	
Temporalité	2023-2029	2023-2029	2029-2035	2029-2035	
Outil d'urbanisme	/	OPAH	OAP	OAP	
Typologie de l'opération	Lot social dans lotissement pavillonnaire	Démolition/ densification de dent creuse pour projet social	Nouvelle opération mixte logements et équipements	/	

Analyse des objectifs et de la programmation

- Une diversité de projets (lotissement avec % de LLS, résidence sociale pour habitat intergénérationnel) qui sont porteurs d'une offre à la fois nouvelle et diversifiée.
- Des projets « en bonne voie » avec une mobilisation des bailleurs sociaux et une maîtrise foncière engagée.
- Le reste de l'offre de logement pourra être développé dans le centre urbain, dans le cadre notamment de l'OPAH, ainsi qu'à travers les capacités de densification et d'extension sur la plaine (jardin, dent creuse, etc.).

PLH	PUJAUDRAN
Nombre de logements à construire 2023 – 2035	203
Objectif de nouveaux logements 2023 – 2029	94
Objectif de LLS 2023 – 2029	19
Programmation de nouveaux logements 2023 – 2029	73
Programmation de LLS 2023 – 2029	40

SEGOUFIELLE



SEGOUFIELLE

Projets de la commune

SEGOUFIELLE	1 – Au village	2 – Chemin vieux	3 – Long terme	4 – Long terme	TOTAL
Nombre total de logements	16	20	20	40	96
Nombre de LLS	4	4	4	8	20
Maîtrise foncière	Privé	Privé	Privé	Privé	
Bailleur mobilisé	Non	Non	Non	Non	
Temporalité	2023-2029	2023-2029	2029-2035	2029-2035	
Outil d'urbanisme	OAP	OAP	/	/	
Typologie de l'opération	Nouvelle opération mixte logements collectifs et individuels	Lot social dans lotissement pavillonnaire	/	/	

SEGOUFIELLE

Analyse des objectifs et de la programmation

- Deux projets mixtes sont programmés dans des poches d'urbanisation interstitielles qui devraient permettre de répondre aux objectifs en partie. Les conditions qui vont permettre le passage à l'opérationnel sont à préciser et réunir (maîtrise foncière, mobilisation d'opérateurs...).
- Le reste de l'offre devra être développé dans le centre urbain dans le cadre notamment de l'OPAH ainsi qu'à travers les capacités de densification existantes (jardin, dent creuse, etc.).
- Des opportunités foncières existent dans d'autres poches d'urbanisation interstitielles pour atteindre les objectifs pour les années post-2029.

PLH	SEGOUFIELLE
Nombre de logements à construire 2023 – 2035	146
Objectif de nouveaux logements 2023 – 2029	67
Objectif de LLS 2023 – 2029	13
Programmation de nouveaux logements 2023 – 2029	36
Programmation de LLS 2023 – 2029	8

POLES-RELAIS

Analyse des objectifs et de la programmation

PLH	Les pôles relais
Nombre de logements à construire 2023 - 2035	545
Objectif de nouveaux logements 2023-2029	251
Objectif de LLS 2023 - 2029	50
Programmation de nouveaux logements 2023 - 2029	179
Programmation de LLS 2023 - 2029	80

POLES-RELAIS

La programmation sur le bâti existant

Une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat** pour la période 2024-2026.

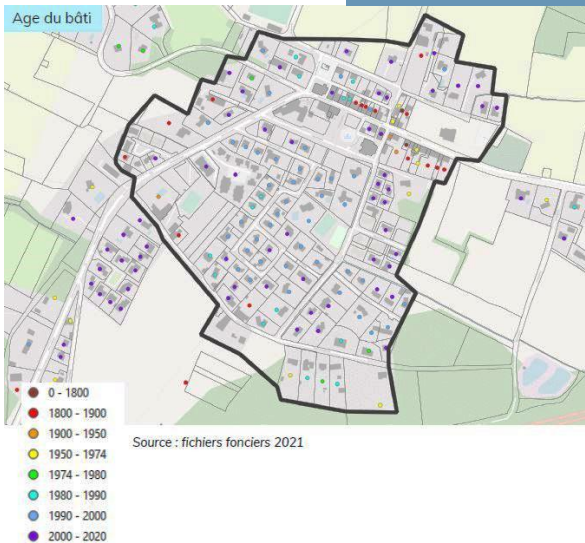
Du bâti ancien en centre bourg à réhabiliter.

Des centres anciens en mutation à accompagner et renforcer.

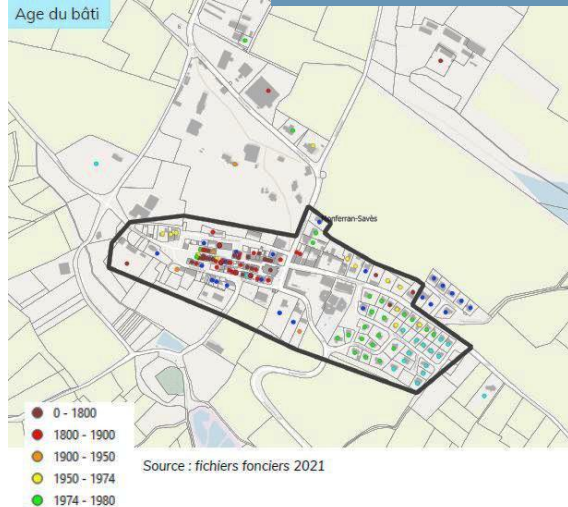
Les communes de **Pujaudran, Monferran-Savès et Séguvielle** ciblées en périmètres d'action prioritaires par **étude Habitat pré-opérationnelle OPAH**.

La commune de **Lias** présente un bon état général du bâti existant au vu de l'analyse de **l'étude Habitat pré-opérationnelle OPAH**.

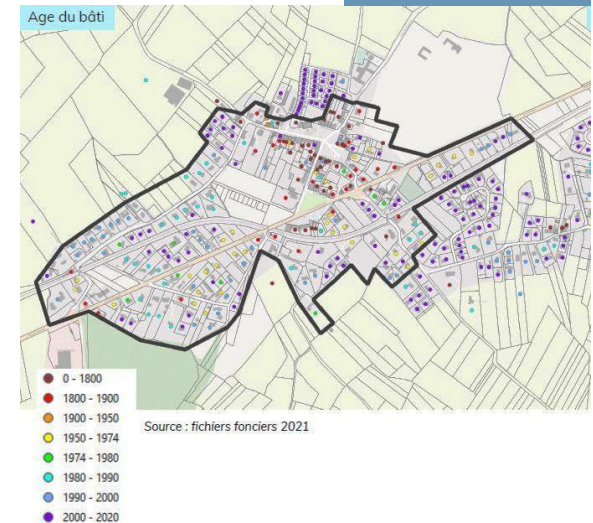
PUJAUDRAN



MONFERRAN-SAVES



SEGOUVIELLE



POLES-RELAIS : LIAS

Projets en Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat des pôles relais

LIAS	2024	2025	2026
Nombre logement propriétaire occupant	2	2	2
Nombre de LLS	0	0	1
Maîtrise foncière	Privée	Privée	Privée
Outil d'urbanisme	OPAH	OPAH	OPAH
Nombre total de logements	2	2	3

POLES-RELAIS : MONFERRAN-SAVES

Projets en Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat des pôles relais

MONFERRAN-SAVES	2024	2025	2026
Nombre logement propriétaire occupant	2	2	2
Nombre de LLS	0	1	0
Maîtrise foncière	Privée	Privée	Privée
Outil d'urbanisme	OPAH	OPAH	OPAH
Nombre total de logements	2	3	2

POLES-RELAIS : PUJAUDRAN

Projets en Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat des pôles relais

PUJAUDRAN	2024	2025	2026
Nombre logement propriétaire occupant	2	2	2
Nombre de LLS	1	0	0
Maîtrise foncière	Privée	Privée	Privée
Outil d'urbanisme	OPAH	OPAH	OPAH
Nombre total de logements	3	2	2

POLES-RELAIS : SEGOUFIELLE

Projets en Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat des pôles relais

SEGOUFIELLE	2024	2025	2026
Nombre logement propriétaire occupant	2	2	2
Nombre de LLS	1	0	0
Maîtrise foncière	Privée	Privée	Privée
Outil d'urbanisme	OPAH	OPAH	OPAH
Nombre total de logements	3	2	2

POLES-RELAIS

Projets en Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat des pôles relais

Objectifs de l'OPAH en cours
d'élaboration sur les pôles-relais

ACCOMPAGNEMENT
PROJETE PAR OPAH

✓ 24 PO

✓ 4 PB

Signature de la convention prévue fin 2023
Mise en œuvre opérationnelle 2024-2026

Les pôles relais	2024	2025	2026
Nombre logement propriétaire occupant	8	8	8
Nombre de LLS	2	1	1
Maîtrise foncière	Privée	Privée	Privée
Outil d'urbanisme	OPAH	OPAH	OPAH
Nombre total de logements	10	9	9

LA PROGRAMMATION PAR COMMUNE

3. Les villages Gascons

AURADE



Projets de la commune

1

Résidence sénior/inclusive à visée sociale

Nb logements	20 logements, dont 10 LLS environ
Maitrise foncière	Commune
Bailleur mobilisé	OPH 32
Temporalité	 2023 - 2029
Outil d'urbanisme	OAP

2

Lotissement communal « Les Jardins du Sarailhé »

Nb de log	15 logements (opération en cours)
Maitrise foncière	Commune
Bailleur mobilisé	non
Temporalité	 2023 - 2029
Outil d'urbanisme	Opération en cours

3

Lotissement long terme

Nb de log	15 logements
Maitrise foncière	privé
Bailleur mobilisé	non
Temporalité	 2029 - 2035
Outil d'urbanisme	OAP

Analyse des objectifs et de la programmation

- Une programmation qui dépasse les objectifs des 6 prochaines années pour affirmer Auradé comme village structurant et dynamique.
- Un projet de résidence sénior/inclusive à visée sociale (à destination des habitants âgés qui souhaitent vieillir là où elles ont vécu, pour garder leurs habitudes et leurs repères). Un projet à affiner (inscription dans l'intercommunalité, projet social, implication d'opérateur...).

PLH	AURADE
Nombre de logements à construire 2023 – 2035	48
Objectif de nouveaux logements 2023 – 2029	22
Objectif de LLS 2023 – 2029	2
Programmation de nouveaux logements 2023 – 2029	25
Programmation de LLS 2023 – 2029	10

BEAUPUY



1

3

2

Projets de la commune

1 Projet d'acquisition/réhabilitation

Nb logements	2 LLS
Maîtrise foncière	privé
Bailleur mobilisé	non
Temporalité	 2023 - 2029
Outil d'urbanisme	ER

2 Lotissement communal

Nb logements	4 logements
Maîtrise foncière	commune
Bailleur mobilisé	non
Temporalité	 2023 - 2029
Outil d'urbanisme	/

3 Lotissement long terme

Nb de log	6 logements
Maîtrise foncière	privé
Bailleur mobilisé	Non
Temporalité	 2029-2035
Outil d'urbanisme	/

Analyse des objectifs et de la programmation

- Une programmation modeste ajustée aux besoins de la commune. Sa mise en œuvre nécessite le recours à une expertise technique-juridique, pour permettre de bien le calibrer (préemption ou négociation à l'amiable pour l'acquisition du terrain, création d'un emplacement réservé...)
- Une réserve foncière à mobiliser sur le long terme

PLH	BEAUPUY
Nombre de logements à construire 2023 – 2035	15
Objectif de nouveaux logements 2023 – 2029	7
Objectif de LLS 2023 – 2029	1
Programmation de nouveaux logements 2023 – 2029	6
Programmation de LLS 2023 – 2029	2

CASTILLON-SAVES



CASTILLON-SAVES

Projets de la commune

1

Lotissement communal

Nb logements	9 logements
Maîtrise foncière	commune
Bailleur mobilisé	non
Temporalité	 2024 - 2030
Outil d'urbanisme	/

2

Lotissement communal

Nb logements	16 logements dont 4 LLS
Maîtrise foncière	commune
Bailleur mobilisé	non
Temporalité	 2026-2032
Outil d'urbanisme	OAP

Analyse des objectifs et de la programmation

- Un lotissement communal est en cours d'aménagement à l'ouest de la commune avec 9 logements et une salle municipale.
- Une seconde opération est projetée à l'est du bourg. La maîtrise foncière permet d'envisager une mixité de logements répondant aux objectifs de diversité de l'habitat.
- Avec la maîtrise foncière des terrains par la commune, les conditions sont favorables pour inciter la venue d'un bailleur social. Il s'agira de travailler le contenu et la faisabilité du programme avec ce dernier.

PLH	CASTILLON SAVES
Nombre de logements à construire 2023 – 2035	24
Objectif de nouveaux logements 2023 – 2029	11
Objectif de LLS 2023 – 2029	1
Programmation de nouveaux logements 2023 – 2029	19
Programmation de LLS 2023 – 2029	4

CLERMONT-SAVES



Projets de la commune

1 PUP phase 1

Nb de log 6 logements

Maitrise foncière privé

Bailleur mobilisé Non

Temporalité 
2023 - 2029

Outil d'urbanisme PUP

2 Projet aménagement avec OAP

Nb de log 20 logements
Dont 4 LLS

Maitrise foncière privé

Bailleur mobilisé non

Temporalité 
2023 - 2029

Outil d'urbanisme OAP

3 Lotissement le clos de Pesiguan

Nb de log 5 logements

Maitrise foncière privé

Bailleur mobilisé non

Temporalité 
2023 - 2029

Outil d'urbanisme /

4 Dent creuse

Nb de log 11 logements

Maitrise foncière privé

Bailleur mobilisé Non

Temporalité 
2023 - 2029

Outil d'urbanisme

5 PUP phase 2

Nb de log 11 logements

Maitrise foncière privé

Bailleur mobilisé Non

Temporalité 
2029-2035

Outil d'urbanisme PUP

CLERMONT-SAVES

Analyse des objectifs et de la programmation

- La programmation de logement sur les 6 prochaines années est ambitieuse. Cela s'explique de par la position de proximité immédiate avec la ville centre L'Isle-Jourdain ainsi qu'avec le retard pris par l'aménagement du secteur n°2 accordé depuis plusieurs années.
- Cela laisse une marge de sécurité pour asseoir les conditions de réalisation de certains projets. C'est particulièrement le cas de celui de 20 logements, objet d'une OAP (maitrise foncière à asseoir, opérateur HLM à mobiliser...).

PLH	CLERMONT SAVES
Nombre de logements à construire 2023 – 2035	29
Objectif de nouveaux logements 2023 – 2029	14
Objectif de LLS 2023 – 2029	1
Programmation de nouveaux logements 2023 – 2029	42
Programmation de LLS 2023 – 2029	4

ENDOUFIELLE



ENDOUFIELLE

Projets de la commune

1

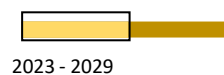
Liaison village

Nb de log 6 logements

Maitrise foncière privé

Bailleur mobilisé non

Temporalité



Outil d'urbanisme OAP

2

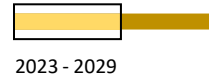
Presbytère et maison

Nb de log 3 LLS

Maitrise foncière Commune

Bailleur mobilisé non

Temporalité



Outil d'urbanisme Convention EPF

3

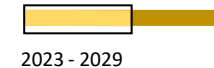
Projet zone U2B

Nb de log 2 LLS

Maitrise foncière Privé

Bailleur mobilisé non

Temporalité



Outil d'urbanisme ER

4

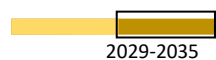
Longs termes

Nb de log 8 logements

Maitrise foncière privé

Bailleur mobilisé non

Temporalité



Outil d'urbanisme /

5

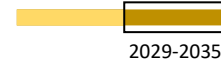
Longs termes

Nb de log 11 logements

Maitrise foncière privé

Bailleur mobilisé non

Temporalité



Outil d'urbanisme /

ENDOUFIELLE

Analyse des objectifs et de la programmation

- La production de logement social se fait à la fois à petite échelle en réhabilitation du patrimoine ancien en centre-bourg et à la fois avec une programmation en zone d'extension dans une opération récente, permettant de proposer différents produits logements.
- La programmation de résidence principale est conforme aux objectifs fixés si on ajoute les zones d'extension sur les hameaux proches du bourg.

PLH	ENDOUFIELLE
Nombre de logements à construire 2023 – 2035	36
Objectif de nouveaux logements 2023 – 2029	17
Objectif de LLS 2023 – 2029	2
Programmation de nouveaux logements 2023 – 2029	11
Programmation de LLS 2023 – 2029	5

FREGOUVILLE



FREGOUVILLE

Projets de la commune

Analyse des objectifs et de la programmation

1

Cœur de village

Nb de log 11 logements

Maitrise foncière privé

Bailleur mobilisé non

Temporalité  2023 - 2029

Outil d'urbanisme /

2

Lotissement avec OAP

Nb de log 18 logements

Maitrise foncière privé

Bailleur mobilisé non

Temporalité  2023 - 2029

Outil d'urbanisme OAP

- Deux projets privés sont prévus pour les 6 prochaines années, en construction neuve.
- Le programme n°3 prévoit un emplacement réservé pour la construction de LLS qui vont contribuer à diversifier l'habitat. La maîtrise foncière sera décisive pour permettre la réalisation du projet.

3

Zone de projet social

Nb de log 4 LLS

Maitrise foncière privé

Bailleur mobilisé non

Temporalité  2029-2035

Outil d'urbanisme ER

PLH	FREGOUVILLE
Nombre de logements à construire 2023 – 2035	24
Objectif de nouveaux logements 2023 – 2029	11
Objectif de LLS 2023 – 2029	2
Programmation de nouveaux logements 2023 – 2029	29
Programmation de LLS 2023 – 2029	0

MARESTAING



1



kilomètres
0 0.05 0.10

Projets de la commune

Analyse des objectifs et de la programmation

1

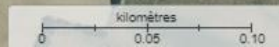
Projet long terme

Nb de log	Potentiel 15 logements Dont 4 LLS
Maîtrise foncière	privé
Bailleur mobilisé	non
Temporalité	 2029-2035
Outil d'urbanisme	/

- Aucun projet à court terme (6 prochaines années) mais des opportunités pour les suivantes. La maîtrise foncière sera décisive pour relayer les enjeux de qualité et de diversité de l'habitat.

PLH	MARESTAING
Nombre de logements à construire 2023 – 2035	24
Objectif de nouveaux logements 2023 – 2029	11
Objectif de LLS 2023 – 2029	1
Programmation de nouveaux logements 2023 – 2029	0
Programmation de LLS 2023 – 2029	0

RAZENGUES



Projets de la commune

1 Le château

Nb de log	3 LLS
Maitrise foncière	privé
Bailleur mobilisé	non
Temporalité	 2023 - 2029
Outil d'urbanisme	/

2 Lotissement Au village

Nb de log	4 logements
Maitrise foncière	privé
Bailleur mobilisé	non
Temporalité	 2023 - 2029
Outil d'urbanisme	/

3 Lotissement Au Pesquet

Nb de log	9 logements
Maitrise foncière	privé
Bailleur mobilisé	non
Temporalité	 2023 - 2029
Outil d'urbanisme	/

Analyse des objectifs et de la programmation

- Deux opérations d'ensemble sont prévues à court/moyen terme. Elles sont susceptibles de couvrir quasiment les objectifs fixés par le PLUi à l'horizon 2035. À ce stade, il n'est pas prévu qu'elles intègrent du logement social.
- Les conditions qui permettraient de réhabiliter le château sont à travailler avec son propriétaire. Les occupants locataires disposent de ressources modestes.

PLH	RAZENGUES
Nombre de logements à construire 2023 – 2035	18
Objectif de nouveaux logements 2023 – 2029	8
Objectif de LLS 2023 – 2029	1
Programmation de nouveaux logements 2023 – 2029	16
Programmation de LLS 2023 – 2029	3

Les villages gascons

Analyse des objectifs et de la programmation

PLH	Les villages gascons
Nombre de logements à construire 2023 – 2035	218
Objectif de nouveaux logements 2023 – 2029	100
Objectif de LLS 2023 – 2029	10
Programmation de nouveaux logements 2023 – 2029	148
Programmation de LLS 2023 – 2029	28

Les villages gascons

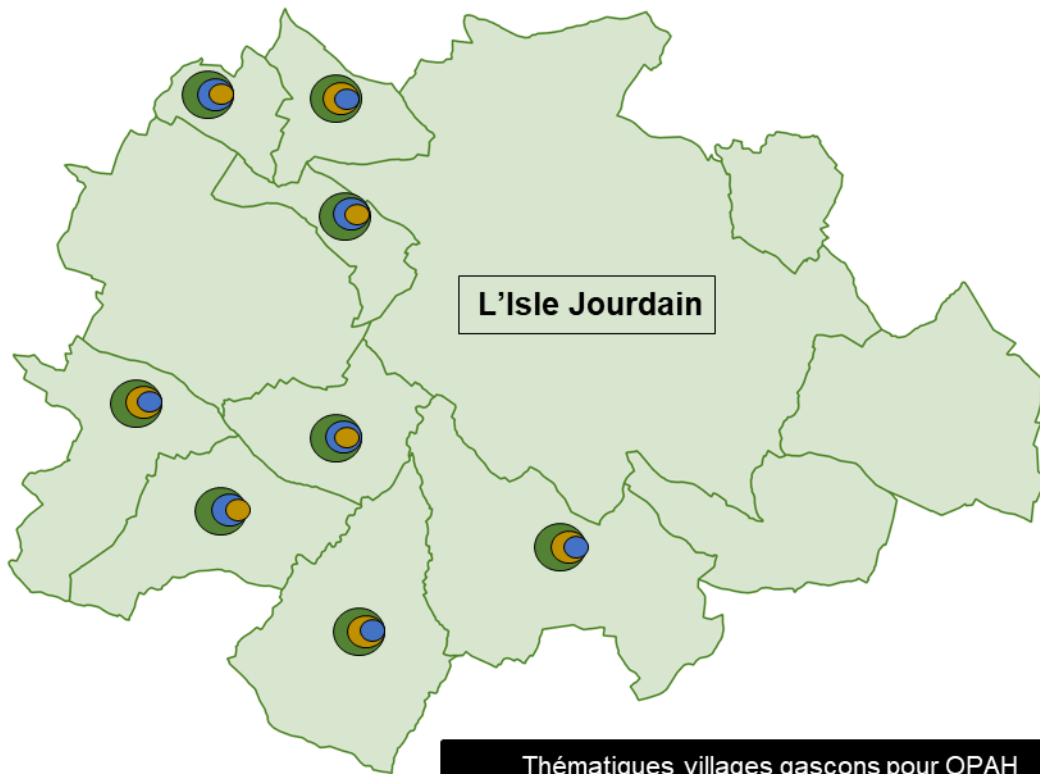
La programmation sur le bâti existant

Des villages à accompagner pour une croissance maîtrisée, équilibrée et diversifiée.

Une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat** pour la période 2024-2026.

Une structure de la population marquée par le vieillissement et des logements à adapter.

Un accompagnement individualisé pour faire émerger des projets d'habitat spécifiques selon les besoins des villages et en respectant les équilibres territoriaux.



Vacance

Propriétaire occupant de +70 ans

Performance énergétique

Les villages gascons

Projets en Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat des villages gascons

Objectifs de l'OPAH en cours
d'élaboration sur les villages
gascons

ACCOMPAGNEMENT
PROJETE PAR OPAH

✓ 16 PO

✓ 1 PB

Signature de la convention prévue fin 2023

Mise en œuvre opérationnelle 2024-2026

Villages gascons	2024	2025	2026
Nombre logement propriétaire occupant	6	5	5
Nombre de LLS	0	1	0
Maîtrise foncière	Privée	Privée	Privée
Outil d'urbanisme	OPAH	OPAH	OPAH
Nombre total de logements	6	6	5

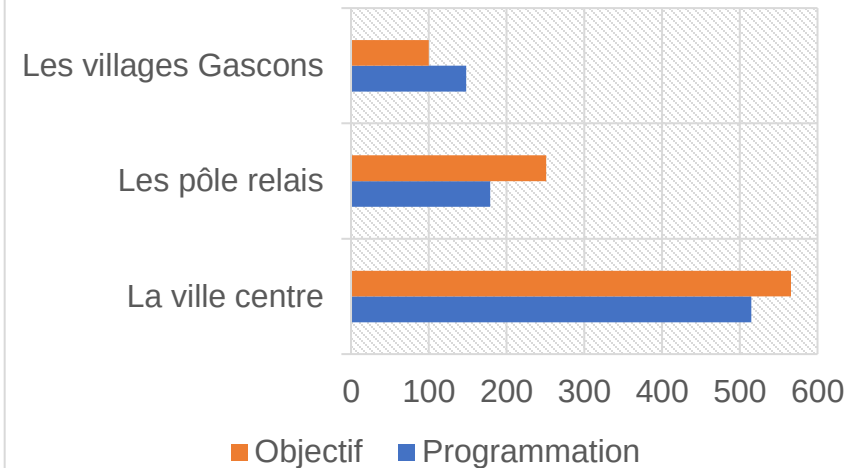
CCGT : Une programmation en adéquation avec les objectifs fixés par le PLH

Les projets repérés pour les 6 prochaines années permettent d'atteindre les objectifs fixés en termes de développement des résidences principales. Certaines communes sont porteuses de projets qui vont même au-delà, ce qui autorise une « *marge de sécurité* » par rapport à des projets qui tarderaient voire seraient bloqués.

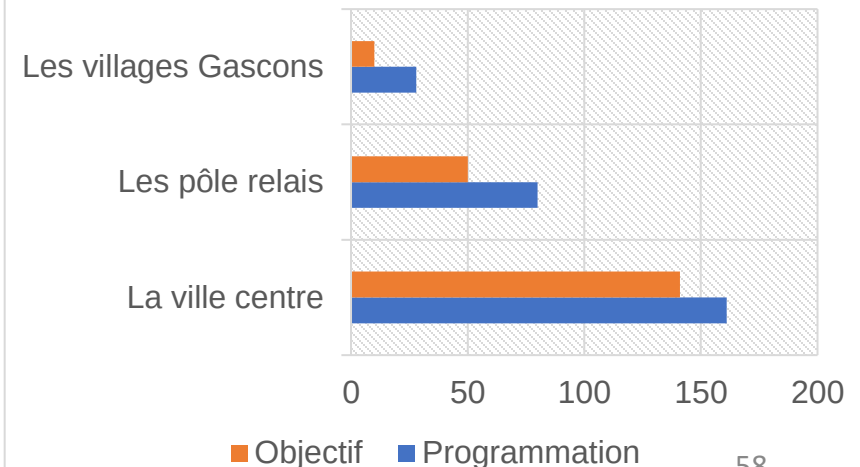
L'ensemble des communes accordent une place au locatif social dans leurs projets de logement à 12 ans : l'équilibre objectif-programmation est atteint et même dépassé à l'échelle de la CCGT, avec une contribution de l'ensemble du territoire à l'effort de diversification.

Grâce à cela, les objectifs de diversification du PLUiH sont atteignables, même en considérant que l'ensemble des projets ne pourront peut-être pas être réalisés sur la période de 6 ans (blocage foncier, obstacles techniques, difficultés financières, décalage dans le temps...).

Nombre de logements



Logement locatif social



LES PROJETS À ACCOMPAGNER

4. Quelques exemples

1 La mobilisation des opérateurs publics

Endoufielle



ZONE U2b
Proximité directe avec
le centre-bourg



Points
de blocage

Le promoteur privé peine à mobiliser des bailleurs sociaux (impossibilité de cession à titre gratuit du foncier...)



27 logements à créer,
dont 2 LLS (en 2023
seuls les LLS restent à
bâtir)



Pistes
pressenties

Mise en relation du promoteur privé avec des bailleurs sociaux. Mobilisation de l'EPF pour appuyer la négociation en vue d'un achat par la commune puis cession à titre gratuit...

2 L'appui-conseil aux bailleurs privés

Razengues



ZONE U2b
Château en cœur de
bourg



Points
de blocage

Projet de réhabilitation par le propriétaire. Difficultés à évaluer le coût des travaux. Occupation actuelle par des populations à faibles ressources



Réhabilitation de 3-4
logements.
Petits logements avec
espaces extérieurs
communs.



Pistes
pressenties

Information-sensibilisation du propriétaire sur les possibilités d'aides de l'ANAH (et de leur majoration en cas de conventionnement). Conseils sur le type et la nature des travaux à entreprendre....

3 La qualification affinée des besoins

Castillon-Saves



ZONE AU2
Proximité directe
avec le centre-bourg

?
Points
de blocage

Assise de maîtrise communale.
Cerner les types de produits à promouvoir (introduire de l'accession à coût abordable, logements inclusifs ?)



Opération
communale
16 logements,
dont 4 LLS

▶▶
Pistes
pressenties

Appui à la qualification des besoins
(publics cibles potentiels, formes d'habitat à privilégier, scénarios d'agencement...)

4 La définition d'un projet communal à long terme

Frégouville



ZONE U2b
1 312 m²

?
Points
de blocage

Un secteur que la commune envisage d'acquérir, pour en maîtriser l'usage et la libération, dans la perspective de son développement résidentiel futur



2 LLS

▶▶
Pistes
pressenties

Accompagnement à la définition de la vision et de la stratégie communale : positionnement résidentiel actuel / les perspectives souhaitables à long terme

5 La maitrise foncière

Beaupuy



ZONE U1b



Points
de blocage

Difficultés d'acquisition de la
parcelle
Pas de bailleur mobilisé à ce
stade



2 LLS



Pistes
pressenties

Mobilisation d'outils
réglementaires ou juridiques
permettant d'asseoir la maitrise
foncière du site :

- Procédure d'expropriation.
- Création d'un emplacement
réservé.



PIECE 6.2.2

PROGRAMME D'ORIENTATION ET D'ACTIONS

Annexe 2 – Atlas des
logements sociaux

Arrêté le : 8 Février 2024

Enquête Publique : 16 septembre au
18 octobre 2024

Approuvé le : 4 mars 2025

**Communauté de Communes
de la Gascogne Toulousaine**





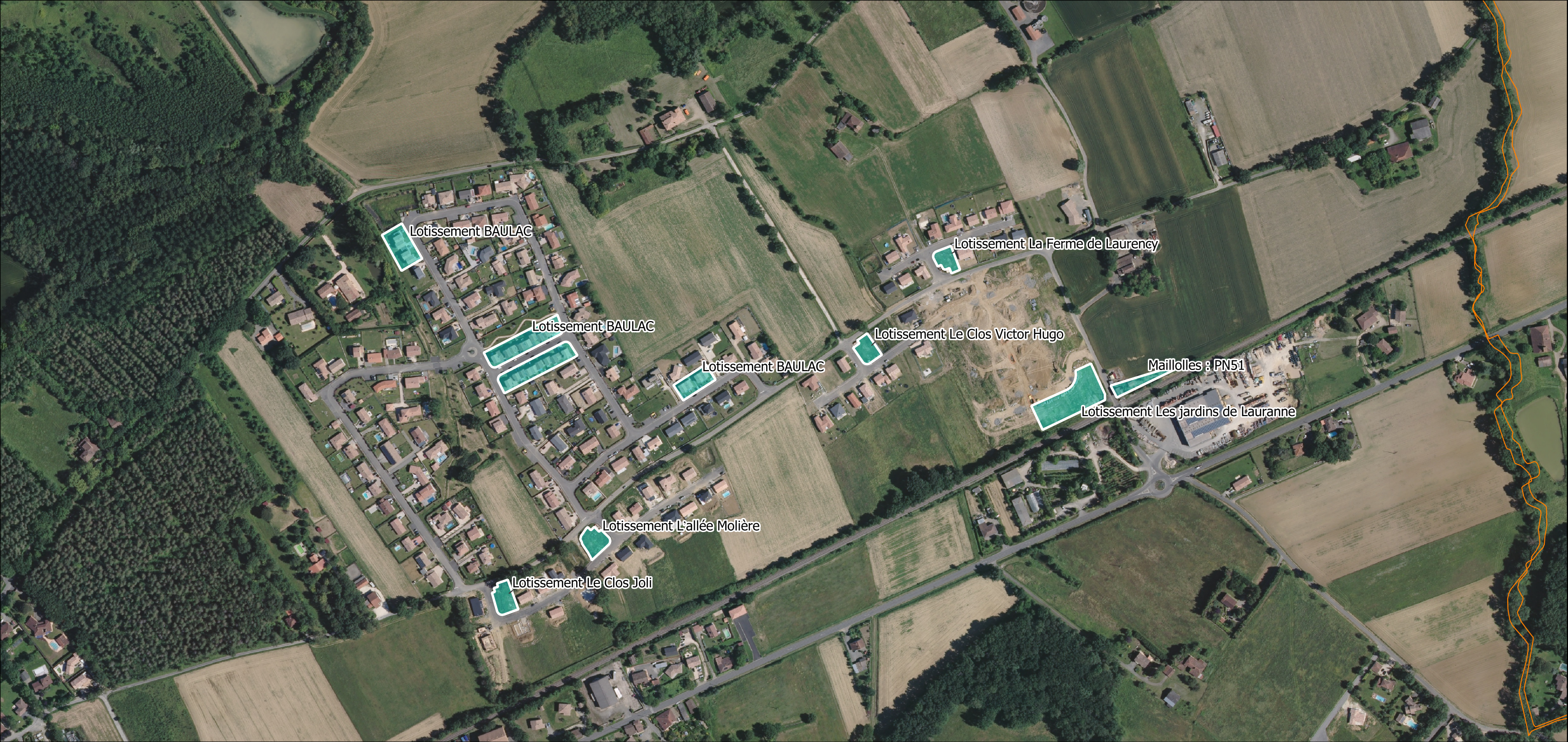
Identifiant SIG	Nom Résidence	Bailleurs	Nombre de logement
LS017	Résidence de l'Hesteil	ALTEAL	6
LS027	Lotissement le Pradet de Celina	Le Toit de Gascogne	9
LS007	Poumadères 3	Le Toit de Gascogne	5
LS026	Secteur Midi de Monplaisir - Residence Actis	Le Toit de Gascogne	32
LS004	Residence de la vierge	OPH32	76
LS005	Poumadères 1	Le Toit de Gascogne	4
LS006	Poumadères 2	Le Toit de Gascogne	6
LS009	Robineau : En face Pradet de Celina	OPH32	14
LS024	Secteur Midi de Monplaisir - Maison en bande PLS	Le Toit de Gascogne	5
LS025	Secteur Midi de Monplaisir - Collectif	Le Toit de Gascogne	24

Cartographie des logements sociaux de la CCGT

Document de travail

Edition : avril 2022
Source : DGFIP cadastre 2021 tous droits réservés - données des bailleurs sociaux - orthophotographie aérienne IGN 2019
Répertoire de projet : K:
\\SIG\PROJET_QGIS\QGIS3106_CCGT_carto_log_social.qgs





Identifiant SIG	Nom Résidence	Bailleurs	Nombre de logement
LS030	Lotissement BAULAC	ALTEAL	4
LS031	Lotissement BAULAC	ALTEAL	4
LS034	Lotissement La Ferme de Laurency	ALTEAL	3
LS038	Lotissement Le Clos Victor Hugo	ALTEAL	3
LS003	Maillolles : PN51	Le Toit de Gascogne	1
LS020	Lotissement BAULAC	OPH32	18
LS036	Lotissement Le Clos Joli	ALTEAL	3
LS037	Lotissement L'allée Molière	ALTEAL	3
LS040	Lotissement Les jardins de Lauranne	OPH32	10

Cartographie des logements sociaux de la CCGT

Document de travail

Edition : avril 2022
Source : DGFIP cadastre 2021 tous droits réservés - données des bailleurs sociaux - orthophotographie aérienne IGN 2019
Répertoire de projet : K:
\\SIG\PROJET_QGIS\QGIS3106_CCGT_carto_log_social.qgs





Identifiant SIG	Nom Résidence	Bailleurs	Nombre de logement
LS026	Secteur Midi de Monplaisir - Residence Actis	Le Toit de Gascogne	32
LS023	Lotissement Les Prairies de Lafitte	OPH32	8
LS011	Lotissement de Saint Aguets	OPH32	6
LS013	Lotissement de Saint Aguets	Le Toit de Gascogne	2
LS024	Secteur Midi de Monplaisir - Maison en bande PLS	Le Toit de Gascogne	5
LS025	Secteur Midi de Monplaisir - Collectif	Le Toit de Gascogne	24
LS066	Les tournesols - Saint-Aguets	Le Toit de Gascogne	2

Cartographie des logements sociaux
de la CCGT

Document de travail

Edition : avril 2022
Source : DGFIP cadastre 2021 tous droits réservés - données des bailleurs sociaux - orthophotographie aérienne IGN 2019
Répertoire de projet : K:
\\SIG\PROJET_QGIS\QGIS3106_CCGT_carto_log_social.qgs





Identifiant SIG	Nom Résidence	Bailleurs	Nombre de logement
LS033	Lotissement le Clos Saint-Jacques	ALTEAL	2
LS017	Résidence de l'Hestail	ALTEAL	6
LS004	Residence de la vierge	OPH32	76
LS014	Résidence Pont Peyrin - Bâtiment E	OPH32	21
LS018	Villas Rozés	Le Toit de Gascogne	9
LS028	La Gavarre : Collectif	ALTEAL	10
LS029	La Gavarre : Maison	ALTEAL	29
LS039	Avenue Claude Augé - Lycée	Association Revivre	1

Cartographie des logements sociaux de la CCGT

Document de travail

Edition : avril 2022
Source : DGFIP cadastre 2021 tous droits réservés - données des bailleurs sociaux - orthophotographie aérienne IGN 2019
Répertoire de projet : K:
\\SIG\PROJET_QGIS\QGIS3106_CCGT_carto_log_social.qgs





Identifiant SIG	Nom Résidence	Bailleurs	Nombre de logement
LS035	Lotissement Embladé	ALTEAL	3
LS032	Lotissement Les jardins de la Rebastide	ALTEAL	4
LS012	En face de l'école Paul Bert	Le Toit de Gascogne	9
LS015	Embalaguère - Sercteur Super U	Le Toit de Gascogne	8
LS008	Place Gambetta	Le Toit de Gascogne	4
LS039	Avenue Claude Augé - Lycée	Association Revivre	1
LS041	Les Balcons de Gascogne - Sercteur Super U	OPH32	16
LS016	Les Balcons de Gascogne - Sercteur Super U	ERILIA	19

Cartographie des logements sociaux de la CCGT

Document de travail

Edition : avril 2022
Source : DGFIP cadastre 2021 tous droits réservés - données des bailleurs sociaux - orthophotographie aérienne IGN 2019
Répertoire de projet : K:
\\SIG\PROJET_QGIS\QGIS3106_CCGT_carto_log_social.qgs





Identifiant SIG	Nom Résidence	Bailleurs	Nombre de logement
LS019	Lotissement le Levant de la Gravette	Le Toit de Gascogne	10

Cartographie des logements sociaux de la CCGT

Document de travail

Edition : avril 2022
Source : DGFIP cadastre 2021 tous droits réservés - données des bailleurs sociaux - orthophotographie aérienne IGN 2019
Répertoire de projet : K:
\\SIG\PROJET_QGIS\QGIS3106_CCGT_carto_log_social.qgs





Identifiant SIG	Nom Résidence	Bailleurs	Nombre de logement
LS010	Cassemartin	Le Toit de Gascogne	1

Cartographie des logements sociaux de la CCGT

Document de travail

Edition : avril 2022
Source : DGFIP cadastre 2021 tous droits réservés - données des bailleurs sociaux - orthophotographie aérienne IGN 2019
Répertoire de projet : K:
\\SIG\PROJET_QGIS\QGIS3106_CCGT_carto_log_social.qgs





Identifiant SIG	Nom Résidence	Bailleurs	Nombre de logement
LS022	Lotissement du Lac	OPH32	5
LS021	Lotissement du Lac : les balcons de la Come - Soulan de la Come	Le Toit de Gascogne	24

Cartographie des logements sociaux de la CCGT

Document de travail

Edition : avril 2022
Source : DGFIP cadastre 2021 tous droits réservés - données des bailleurs sociaux - orthophotographie aérienne IGN 2019
Répertoire de projet : K:
\\SIG\PROJET_QGIS\QGIS3106_CCGT_carto_log_social.qgs

0 200 400 m



Identifiant SIG	Nom Résidence	Bailleurs	Nombre de logement
LS049	Au sourigue	OPH32	1

Cartographie des logements sociaux de la CCGT

Document de travail

Edition : avril 2022
Source : DGFIP cadastre 2021 tous droits réservés - données des bailleurs sociaux - orthophotographie aérienne IGN 2019
Répertoire de projet : K:
\\SIG\PROJET_QGIS\QGIS3106_CCGT_carto_log_social.qgs





Identifiant SIG	Nom Résidence	Bailleurs	Nombre de logement
LS047	Maison ARQUES	OPH32	4

Cartographie des logements sociaux de la CCGT

Document de travail

Edition : avril 2022
Source : DGFIP cadastre 2021 tous droits réservés - données des bailleurs sociaux - orthophotographie aérienne IGN 2019
Répertoire de projet : K:
\\SIG\PROJET_QGIS\QGIS3106_CCGT_carto_log_social.qgs





Identifiant SIG	Nom Résidence	Bailleurs	Nombre de logement
LS050	Villas Flora	Le Toit de Gascogne	11

Cartographie des logements sociaux de la CCGT

Document de travail

Edition : avril 2022
Source : DGFIP cadastre 2021 tous droits réservés - données des bailleurs sociaux - orthophotographie aérienne IGN 2019
Répertoire de projet : K:
\\SIG\\PROJET_QGIS\\QGIS3106_CCGT_carto_log_social.qgs





Identifiant SIG	Nom Résidence	Bailleurs	Nombre de logement
LS048	Lotissement Carrère	Le Toit de Gascogne	15

Cartographie des logements sociaux de la CCGT

Document de travail

Edition : avril 2022
Source : DGFIP cadastre 2021 tous droits réservés - données des bailleurs sociaux - orthophotographie aérienne IGN 2019
Répertoire de projet : K:
\\SIG\PROJET_QGIS\QGIS3106_CCGT_carto_log_social.qgs





Identifiant SIG	Nom Résidence	Bailleurs	Nombre de logement
LS042	Lotissement Les Coteaux de Saint Martial	OPH32	2
LS043	Résidence la Prairie des lins	ALTEAL	8
LS044	Au Village	OPH32	4

Cartographie des logements sociaux de la CCGT

Document de travail

Edition : avril 2022
Source : DGFIP cadastre 2021 tous droits réservés - données des bailleurs sociaux - orthophotographie aérienne IGN 2019
Répertoire de projet : K:
\\SIG\PROJET_QGIS\QGIS3106_CCGT_carto_log_social.qgs



PIECE 6.2.3 PROGRAMME D'ORIENTATION ET D'ACTIONS

Annexe 3 : Fiches communales d'informations

Arrêté le : 8 Février 2024

Enquête Publique : 16 septembre au 18
octobre 2024

Approuvé le : 4 mars 2025

**Communauté de Communes
de la Gascogne Toulousaine**



Démographie (source INSEE)

Structure de population	2020
Population	673
Poids dans la CCGT	4 %
Part de la Population de 15 ans et +	76 %

Evolution	2014-2020
Evolution de population	2,6 %
Taux de croissance annuel	0,4 %
Solde naturel	41
Solde migratoire	- 24

Structure des ménages (source INSEE)

Type de ménage	2020
Nombre de ménage	256
Nombre de personnes par ménages	2,6
Part de ménages d'une personne	24 %
Part de ménages de couple avec des enfants	48,7 %

Structure d'âge	2020
Part de jeunes de 15-24 ans	8,3 %
Part des 25 à 64 ans	55,7 %
Part des + 65 ans	11,6 %



AURADE

Parc de logement

	2014	2020
Nombre de logements	265	282
Nombres de résidences principales	239	256
Nombres de résidences secondaires	11	11
Nombres de logements vacants	15	15
Taux de logements vacants	5,4 %	5,4 %

	2020	Reference CCGT
Part des propriétaires occupants	86,5 %	66,9 %
Part des locataires	13,5 %	33,1 %
Part des Petits logements (T1 et T2)	1,2 %	8,9 %
Part des grands logements (T5 +)	66,4 %	47,2 %

Evolution	2014-2020
Nombre de logements	17
Nombres de résidences principales	17
Nombres de résidences secondaires	0
Nombres de logements vacants	0



Parc de logement social

	2020
Nombre de logements sociaux	0
Taux de logements sociaux	0
Pression sur le marché (nombre de demandes de logement social)	
Pression sur le marché (nombre d'attribution de logement social)	

Secret statistique si demande/attribution inférieur à 10.

Rythme de consommation foncière (<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>)

	2011-2020
Surface totale consommée en Ha	13,85
Surface d'habitat consommé en Ha	12,66
Nouveaux logement par an/	

Démographie (source INSEE)

Structure de population	2020	Evolution	2014-2020
Population	208	Evolution de population	12,4 %
Poids dans la CCGT	1,3 %	Taux de croissance annuel	2 %
Part de la Population de 15 ans et +	77 %	Solde naturel	6
		Solde migratoire	17

Structure des ménages (source INSEE)

Type de ménage	2020	Structure d'âge	2020
Nombre de ménage	74	Part de jeunes de 15-24 ans	10,2 %
Nombre de personnes par ménages	2,8	Part des 25 à 64 ans	57,3 %
Part de ménages d'une personne	13,7 %	Part des + 65 ans	9,2 %
Part de ménages de couple avec des enfants	47,9 %		



BEAUPUY

Parc de logement

	2014	2020
Nombre de logements	73	84
Nombres de résidences principales	68	74
Nombres de résidences secondaires	3	8
Nombres de logements vacants	2	2
Taux de logements vacants	2,7 %	2,4 %

	2020	Reference CCGT
Part des propriétaires occupants	90,4 %	66,9 %
Part des locataires	9,6 %	33,1 %
Part des Petits logements (T1 et T2)	0 %	8,9 %
Part des grands logements (T5 +)	75,3 %	47,2 %

Evolution	2014-2020
Nombre de logements	11
Nombres de résidences principales	6
Nombres de résidences secondaires	5
Nombres de logements vacants	0



Parc de logement social

	2020
Nombre de logements sociaux	0
Taux de logements sociaux	0
Pression sur le marché (nombre de demandes de logement social)	
Pression sur le marché (nombre d'attribution de logement social)	

Secret statistique si demande/attribution inférieur à 10.

Rythme de consommation foncière (<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>)

	2011-2020
Surface totale consommée en Ha	10,6
Surface d'habitat consommé en Ha	9,3
Nouveaux logement par an/	

CASTILLON-SAVES

Démographie (source INSEE)

Structure de population	2020	Evolution	2014-2020
Population	339	Evolution de population	7,6 %
Poids dans la CCGT	2 %	Taux de croissance annuel	1,2 %
Part de la Population de 15 ans et +	82 %	Solde naturel	20
		Solde migratoire	4

Structure des ménages (source INSEE)

Type de ménage	2020	Structure d'âge	2020
Nombre de ménage	144	Part de jeunes de 15-24 ans	7,4 %
Nombre de personnes par ménages	2,4	Part des 25 à 64 ans	59,3 %
Part de ménages d'une personne	24,3 %	Part des + 65 ans	15,3 %
Part de ménages de couple avec des enfants	31,3 %		



CASTILLON-SAVES

Parc de logement

	2014	2020
Nombre de logements	141	154
Nombres de résidences principales	127	144
Nombres de résidences secondaires	4	3
Nombres de logements vacants	10	7
Taux de logements vacants	7 %	4,5 %

	2020	Reference CCGT
Part des propriétaires occupants	78,5 %	66,9 %
Part des locataires	21,5 %	33,1 %
Part des Petits logements (T1 et T2)	4,2 %	8,9 %
Part des grands logements (T5 +)	62,5 %	47,2 %

Evolution	2014-2020
Nombre de logements	13
Nombres de résidences principales	17
Nombres de résidences secondaires	-1
Nombres de logements vacants	-3



Parc de logement social

	2020
Nombre de logements sociaux	0
Taux de logements sociaux	0
Pression sur le marché (nombre de demandes de logement social)	
Pression sur le marché (nombre d'attribution de logement social)	

Secret statistique si demande/attribution inférieur à 10.

Rythme de consommation foncière (<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>)

	2011-2020
Surface totale consommée en Ha	6,2
Surface d'habitat consommé en Ha	5,4
Nouveaux logement par an/	

CLERMONT-SAVES

Démographie (source INSEE)

Structure de population	2020	Evolution	2014-2020
Population	414	Evolution de population	56,8 %
Poids dans la CCGT	2,5 %	Taux de croissance annuel	7,8 %
Part de la Population de 15 ans et +	74,8 %	Solde naturel	11
		Solde migratoire	139

Structure des ménages (source INSEE)

Type de ménage	2020	Structure d'âge	2020
Nombre de ménage	147	Part de jeunes de 15-24 ans	7,7 %
Nombre de personnes par ménages	2,8	Part des 25 à 64 ans	57,5 %
Part de ménages d'une personne	14,9 %	Part des + 65 ans	9,6 %
Part de ménages de couple avec des enfants	56,2 %		



CLERMONT-SAVES

Parc de logement

	2014	2020
Nombre de logements	107	157
Nombres de résidences principales	99	147
Nombres de résidences secondaires	2	6
Nombres de logements vacants	6	3
Taux de logements vacants	5,8 %	2,2 %

	2020	Reference CCGT
Part des propriétaires occupants	87 %	66,9 %
Part des locataires	13 %	33,1 %
Part des Petits logements (T1 et T2)	1,5 %	8,9 %
Part des grands logements (T5 +)	73 %	47,2 %

Evolution	2014-2020
Nombre de logements	50
Nombres de résidences principales	49
Nombres de résidences secondaires	4
Nombres de logements vacants	-3



Parc de logement social

	2020
Nombre de logements sociaux	8
Taux de logements sociaux	5
Pression sur le marché (nombre de demandes de logement social)	
Pression sur le marché (nombre d'attribution de logement social)	

Secret statistique si demande/attribution inférieur à 10.

Rythme de consommation foncière (<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>)

	2011-2020
Surface totale consommée en Ha	17,8
Surface d'habitat consommé en Ha	17
Nouveaux logement par an/	

ENDOUFFIELLE

Démographie (source INSEE)

Structure de population	2020	Evolution	2014-2020
Population	505	Evolution de population	-7 %
Poids dans la CCGT	3 %	Taux de croissance annuel	-1,2 %
Part de la Population de 15 ans et +	83,4 %	Solde naturel	0
		Solde migratoire	- 38

Structure des ménages (source INSEE)

Type de ménage	2020	Structure d'âge	2020
Nombre de ménage	214	Part de jeunes de 15-24 ans	10 %
Nombre de personnes par ménages	2,4	Part des 25 à 64 ans	55,8 %
Part de ménages d'une personne	26,1 %	Part des + 65 ans	17,5 %
Part de ménages de couple avec des enfants	30,2 %		



ENDOUFFIELLE

Parc de logement

	2014	2020
Nombre de logements	248	256
Nombres de résidences principales	221	214
Nombres de résidences secondaires	14	14
Nombres de logements vacants	13	28
Taux de logements vacants	5,2 %	11 %

	2020	Reference CCGT
Part des propriétaires occupants	82,1 %	66,9 %
Part des locataires	17,9 %	33,1 %
Part des Petits logements (T1 et T2)	0 %	8,9 %
Part des grands logements (T5 +)	62,3 %	47,2 %

Evolution	2014-2020
Nombre de logements	8
Nombres de résidences principales	-7
Nombres de résidences secondaires	0
Nombres de logements vacants	15



Parc de logement social

	2020
Nombre de logements sociaux	0
Taux de logements sociaux	0
Pression sur le marché (nombre de demandes de logement social)	
Pression sur le marché (nombre d'attribution de logement social)	

Secret statistique si demande/attribution inférieur à 10.

Rythme de consommation foncière (<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>)

	2011-2020
Surface totale consommée en Ha	7,3
Surface d'habitat consommé en Ha	7,2
Nouveaux logement par an/	

FREGOUVILLE

Démographie (source INSEE)

Structure de population	2020	Evolution	2014-2020
Population	339	Evolution de population	0,9 %
Poids dans la CCGT	2 %	Taux de croissance annuel	0,1 %
Part de la Population de 15 ans et +	83,3 %	Solde naturel	19
		Solde migratoire	- 16

Structure des ménages (source INSEE)

Type de ménage	2020	Structure d'âge	2020
Nombre de ménage	137	Part de jeunes de 15-24 ans	9 %
Nombre de personnes par ménages	2,5	Part des 25 à 64 ans	59,2 %
Part de ménages d'une personne	16,3 %	Part des + 65 ans	15,1 %
Part de ménages de couple avec des enfants	41,2 %		



FREGOUVILLE

Parc de logement

	2014	2020
Nombre de logements	134	150
Nombres de résidences principales	121	137
Nombres de résidences secondaires	4	2
Nombres de logements vacants	8	11
Taux de logements vacants	6,2 %	7,5 %

	2020	Reference CCGT
Part des propriétaires occupants	85,6 %	66,9 %
Part des locataires	14,4 %	33,1 %
Part des Petits logements (T1 et T2)	0 %	8,9 %
Part des grands logements (T5 +)	58,9 %	47,2 %

Evolution	2014-2020
Nombre de logements	16
Nombres de résidences principales	15
Nombres de résidences secondaires	-2
Nombres de logements vacants	3



Parc de logement social

	2020
Nombre de logements sociaux	0
Taux de logements sociaux	0
Pression sur le marché (nombre de demandes de logement social)	
Pression sur le marché (nombre d'attribution de logement social)	

Secret statistique si demande/attribution inférieur à 10.

Rythme de consommation foncière (<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>)

	2011-2020
Surface totale consommée en Ha	5,5
Surface d'habitat consommé en Ha	4,9
Nouveaux logement par an/	

ISLE-JOURDAIN

Démographie (source INSEE)

Structure de population	2020	Evolution	2014-2020
Population	9 227	Evolution de population	10,6 %
Poids dans la CCGT	55,7 %	Taux de croissance annuel	1,7 %
Part de la Population de 15 ans et +	79,4 %	Solde naturel	131
		Solde migratoire	751

Structure des ménages (source INSEE)

Type de ménage	2020	Structure d'âge	2020
Nombre de ménage	4157	Part de jeunes de 15-24 ans	9,6 %
Nombre de personnes par ménages	2,2	Part des 25 à 64 ans	51,9 %
Part de ménages d'une personne	36,1 %	Part des + 65 ans	17,2 %
Part de ménages de couple avec des enfants	26,3 %		



ISLE-JOURDAIN

Parc de logement

	2014	2020
Nombre de logements	3 998	4 593
Nombres de résidences principales	3 650	4 157
Nombres de résidences secondaires	79	151
Nombres de logements vacants	269	284
Taux de logements vacants	6,7 %	6,2 %

	2020	Reference CCGT
Part des propriétaires occupants	56,8 %	66,9 %
Part des locataires	43,2 %	33,1 %
Part des Petits logements (T1 et T2)	13,1 %	8,9 %
Part des grands logements (T5 +)	37,4 %	47,2 %

Evolution	2014-2020
Nombre de logements	595
Nombres de résidences principales	507
Nombres de résidences secondaires	72
Nombres de logements vacants	15



Parc de logement social

	2020
Nombre de logements sociaux	435
Taux de logements sociaux	9
Pression sur le marché (nombre de demandes de logement social)	245
Pression sur le marché (nombre d'attribution de logement social)	45

Secret statistique si demande/attribution inférieur à 10.

Rythme de consommation foncière (<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>)

	2011-2020
Surface totale consommée en Ha	114
Surface d'habitat consommé en Ha	95
Nouveaux logement par an/	

Démographie (source INSEE)

Structure de population	2020	Evolution	2014-2020
Population	744	Evolution de population	35,5 %
Poids dans la CCGT	4,5 %	Taux de croissance annuel	5,2 %
Part de la Population de 15 ans et +	71,7 %	Solde naturel	36
		Solde migratoire	159

Structure des ménages (source INSEE)

Type de ménage	2020	Structure d'âge	2020
Nombre de ménage	239	Part de jeunes de 15-24 ans	10,5 %
Nombre de personnes par ménages	3,1	Part des 25 à 64 ans	54,3 %
Part de ménages d'une personne	11,8 %	Part des + 65 ans	6,9 %
Part de ménages de couple avec des enfants	56 %		



Parc de logement

	2014	2020
Nombre de logements	198	266
Nombres de résidences principales	182	239
Nombres de résidences secondaires	1	1
Nombres de logements vacants	15	26
Taux de logements vacants	7,6 %	9,8 %

	2020	Reference CCGT
Part des propriétaires occupants	86,1 %	66,9 %
Part des locataires	13,9 %	33,1 %
Part des Petits logements (T1 et T2)	0,9 %	8,9 %
Part des grands logements (T5 +)	69,1 %	47,2 %

Evolution	2014-2020
Nombre de logements	68
Nombres de résidences principales	57
Nombres de résidences secondaires	0
Nombres de logements vacants	11



Parc de logement social

	2020
Nombre de logements sociaux	34
Taux de logements sociaux	13
Pression sur le marché (nombre de demandes de logement social)	
Pression sur le marché (nombre d'attribution de logement social)	

Secret statistique si demande/attribution inférieur à 10.

Rythme de consommation foncière (<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>)

	2011-2020
Surface totale consommée en Ha	12,5
Surface d'habitat consommé en Ha	11
Nouveaux logement par an/	

MARESTAING

Démographie (source INSEE)

Structure de population	2020	Evolution	2014-2020
Population	332	Evolution de population	16,9 %
Poids dans la CCGT	2 %	Taux de croissance annuel	2,6 %
Part de la Population de 15 ans et +	73,1 %	Solde naturel	21
		Solde migratoire	27

Structure des ménages (source INSEE)

Type de ménage	2020	Structure d'âge	2020
Nombre de ménage	124	Part de jeunes de 15-24 ans	7,6 %
Nombre de personnes par ménages	2,7	Part des 25 à 64 ans	51,5 %
Part de ménages d'une personne	19,8 %	Part des + 65 ans	14 %
Part de ménages de couple avec des enfants	49 %		



MARESTAING

Parc de logement

	2014	2020
Nombre de logements	116	131
Nombres de résidences principales	109	124
Nombres de résidences secondaires	1	2
Nombres de logements vacants	6	5
Taux de logements vacants	5,2 %	3,8 %

	2020	Reference CCGT
Part des propriétaires occupants	88,8 %	66,9 %
Part des locataires	11,2 %	33,1 %
Part des Petits logements (T1 et T2)	0,8 %	8,9 %
Part des grands logements (T5 +)	67,9 %	47,2 %

Evolution	2014-2020
Nombre de logements	15
Nombres de résidences principales	15
Nombres de résidences secondaires	1
Nombres de logements vacants	-1



Parc de logement social

	2020
Nombre de logements sociaux	0
Taux de logements sociaux	0
Pression sur le marché (nombre de demandes de logement social)	
Pression sur le marché (nombre d'attribution de logement social)	

Secret statistique si demande/attribution inférieur à 10.

Rythme de consommation foncière (<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>)

	2011-2020
Surface totale consommée en Ha	3,9
Surface d'habitat consommé en Ha	3,8
Nouveaux logement par an/	

MONFERRAN-SAVES

Démographie (source INSEE)

Structure de population	2020	Evolution	2014-2020
Population	825	Evolution de population	6,6 %
Poids dans la CCGT	5 %	Taux de croissance annuel	1,1 %
Part de la Population de 15 ans et +	84,5 %	Solde naturel	-5
		Solde migratoire	56

Structure des ménages (source INSEE)

Type de ménage	2020	Structure d'âge	2020
Nombre de ménage	319	Part de jeunes de 15-24 ans	8,6 %
Nombre de personnes par ménages	2,6	Part des 25 à 64 ans	53,2 %
Part de ménages d'une personne	27,2 %	Part des + 65 ans	22 %
Part de ménages de couple avec des enfants	28,4 %		



MONFERRAN-SAVES

Parc de logement

	2014	2020
Nombre de logements	326	354
Nombres de résidences principales	286	319
Nombres de résidences secondaires	13	16
Nombres de logements vacants	27	19
Taux de logements vacants	8,2 %	5,3 %

	2020	Reference CCGT
Part des propriétaires occupants	75,8 %	66,9 %
Part des locataires	24,2 %	33,1 %
Part des Petits logements (T1 et T2)	5,1 %	8,9 %
Part des grands logements (T5 +)	61,8 %	47,2 %

Evolution	2014-2020
Nombre de logements	28
Nombres de résidences principales	34
Nombres de résidences secondaires	2
Nombres de logements vacants	-8



Parc de logement social

	2020
Nombre de logements sociaux	4
Taux de logements sociaux	1
Pression sur le marché (nombre de demandes de logement social)	
Pression sur le marché (nombre d'attribution de logement social)	

Secret statistique si demande/attribution inférieur à 10.

Rythme de consommation foncière (<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>)

	2011-2020
Surface totale consommée en Ha	8,2
Surface d'habitat consommé en Ha	5,7
Nouveaux logement par an/	

Démographie (source INSEE)

Structure de population	2020	Evolution	2014-2020
Population	1616	Evolution de population	13,6 %
Poids dans la CCGT	9,7 %	Taux de croissance annuel	2,1 %
Part de la Population de 15 ans et +	78,9 %	Solde naturel	61
		Solde migratoire	132

Structure des ménages (source INSEE)

Type de ménage	2020	Structure d'âge	2020
Nombre de ménage	643	Part de jeunes de 15-24 ans	8,8 %
Nombre de personnes par ménages	2,5	Part des 25 à 64 ans	55,3 %
Part de ménages d'une personne	22,5 %	Part des + 65 ans	14,8 %
Part de ménages de couple avec des enfants	36,5 %		



PUJAUDRAN

Parc de logement

	2014	2020
Nombre de logements	586	684
Nombres de résidences principales	553	643
Nombres de résidences secondaires	8	5
Nombres de logements vacants	25	36
Taux de logements vacants	4,3 %	5,3 %

	2020	Reference CCGT
Part des propriétaires occupants	83,4 %	66,9 %
Part des locataires	16,6 %	33,1 %
Part des Petits logements (T1 et T2)	5,3 %	8,9 %
Part des grands logements (T5 +)	60,3 %	47,2 %

Evolution	2014-2020
Nombre de logements	98
Nombres de résidences principales	90
Nombres de résidences secondaires	-3
Nombres de logements vacants	11



Parc de logement social

	2020
Nombre de logements sociaux	21
Taux de logements sociaux	3
Pression sur le marché (nombre de demandes de logement social)	10
Pression sur le marché (nombre d'attribution de logement social)	

Secret statistique si demande/attribution inférieur à 10.

Rythme de consommation foncière (<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>)

	2011-2020
Surface totale consommée en Ha	46
Surface d'habitat consommé en Ha	31
Nouveaux logement par an/	

RAZENGUES

Démographie (source INSEE)

Structure de population	2020	Evolution	2014-2020
Population	251	Evolution de population	9,6 %
Poids dans la CCGT	1,5 %	Taux de croissance annuel	1,5 %
Part de la Population de 15 ans et +	72,7 %	Solde naturel	23
		Solde migratoire	-1

Structure des ménages (source INSEE)

Type de ménage	2020	Structure d'âge	2020
Nombre de ménage	91	Part de jeunes de 15-24 ans	6,9 %
Nombre de personnes par ménages	2,8	Part des 25 à 64 ans	57,1 %
Part de ménages d'une personne	16,9 %	Part des + 65 ans	8,6 %
Part de ménages de couple avec des enfants	56,2 %		



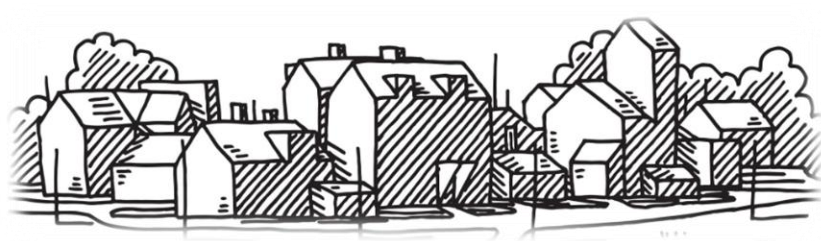
RAZENQUES

Parc de logement

	2014	2020
Nombre de logements	91	106
Nombres de résidences principales	80	91
Nombres de résidences secondaires	6	6
Nombres de logements vacants	5	8
Taux de logements vacants	5,5 %	7,8 %

	2020	Reference CCGT
Part des propriétaires occupants	80,9 %	66,9 %
Part des locataires	19,1 %	33,1 %
Part des Petits logements (T1 et T2)	3,4 %	8,9 %
Part des grands logements (T5 +)	59,6 %	47,2 %

Evolution	2014-2020
Nombre de logements	15
Nombres de résidences principales	11
Nombres de résidences secondaires	0
Nombres de logements vacants	3



Parc de logement social

	2020
Nombre de logements sociaux	1
Taux de logements sociaux	1
Pression sur le marché (nombre de demandes de logement social)	10
Pression sur le marché (nombre d'attribution de logement social)	

Secret statistique si demande/attribution inférieur à 10.

Rythme de consommation foncière (<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>)

	2011-2020
Surface totale consommée en Ha	11
Surface d'habitat consommé en Ha	11
Nouveaux logement par an/	

SEGOUFIELLE

Démographie (source INSEE)

Structure de population	2020
Population	1 160
Poids dans la CCGT	7 %
Part de la Population de 15 ans et +	74,7 %

Evolution	2014-2020
Evolution de population	8 %
Taux de croissance annuel	1,3 %
Solde naturel	62
Solde migratoire	24

Structure des ménages (source INSEE)

Type de ménage	2020
Nombre de ménage	452
Nombre de personnes par ménages	2,6
Part de ménages d'une personne	22,4 %
Part de ménages de couple avec des enfants	36,4 %

Structure d'âge	2020
Part de jeunes de 15-24 ans	9,3 %
Part des 25 à 64 ans	55,3 %
Part des + 65 ans	9,8 %



SEGOUFIELLE

Parc de logement

	2014	2020
Nombre de logements	422	477
Nombres de résidences principales	382	452
Nombres de résidences secondaires	8	4
Nombres de logements vacants	32	21
Taux de logements vacants	7,5 %	4,4 %

	2020	Reference CCGT
Part des propriétaires occupants	72,8 %	66,9 %
Part des locataires	27,2 %	33,1 %
Part des Petits logements (T1 et T2)	2,6 %	8,9 %
Part des grands logements (T5 +)	48,6 %	47,2 %

Evolution	2014-2020
Nombre de logements	55
Nombres de résidences principales	69
Nombres de résidences secondaires	-4
Nombres de logements vacants	-11



Parc de logement social

	2020
Nombre de logements sociaux	11
Taux de logements sociaux	2
Pression sur le marché (nombre de demandes de logement social)	10
Pression sur le marché (nombre d'attribution de logement social)	

Secret statistique si demande/attribution inférieur à 10.

Rythme de consommation foncière (<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>)

	2011-2020
Surface totale consommée en Ha	8,5
Surface d'habitat consommé en Ha	8,3
Nouveaux logement par an/	

COMMUNAUTE DE COMMUNES GASCOGNE TOULOUSAINE

Démographie (source INSEE)

Structure de population	2020	Evolution	2014-2020
Population	16 633	Evolution de population	11,1 %
Poids dans la CCGT	100 %	Taux de croissance annuel	1,8 %
Part de la Population de 15 ans et +	78,7 %	Solde naturel	426
		Solde migratoire	1 230

Structure des ménages (source INSEE)

Type de ménage	2020	Structure d'âge	2020
Nombre de ménage	6 997	Part de jeunes de 15-24 ans	9,3 %
Nombre de personnes par ménages	2,4	Part des 25 à 64 ans	53,5 %
Part de ménages d'une personne	30,1 %	Part des + 65 ans	15,5 %
Part de ménages de couple avec des enfants	32 %		



COMMUNAUTE DE COMMUNES GASCOGNE TOULOUSAINE

Parc de logement

	2014	2020
Nombre de logements	6 704	7 692
Nombres de résidences principales	6 116	6 997
Nombres de résidences secondaires	155	229
Nombres de logements vacants	433	466
Taux de logements vacants	6,5 %	6,1 %

	2020	Reference CCGT
Part des propriétaires occupants	66,9 %	66,9 %
Part des locataires	33,1 %	33,1 %
Part des Petits logements (T1 et T2)	8,9 %	8,9 %
Part des grands logements (T5 +)	47,2 %	47,2 %

Evolution	2014-2020
Nombre de logements	988
Nombres de résidences principales	880
Nombres de résidences secondaires	74
Nombres de logements vacants	34



Parc de logement social

	2020
Nombre de logements sociaux	514
Taux de logements sociaux	6,7
Pression sur le marché (nombre de demandes de logement social)	336
Pression sur le marché (nombre d'attribution de logement social)	67

Secret statistique si demande/attribution inférieur à 10.

Rythme de consommation foncière (<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>)

	2011-2020
Surface totale consommée en Ha	266
Surface d'habitat consommé en Ha	223
Nouveaux logement par an/	