





Accueil population



Urbanisation



Agriculture



Économie



Mobilité



État Initial de l'Environnement



ACCUEIL POPULATION

Démographie

Logement

**Équipements et offres de services
au public**

Un territoire dynamique sous influence de la Métropole

- Un territoire intégré dans l'aire d'attraction de la ville de Toulouse
- Un territoire particulièrement dynamique en Haute-Garonne, mais en phase de ralentissement
- Une population installée majoritairement dans les plaines près des grands axes de transport
- Des communes sous forte attractivité de la métropole Toulousaine
- Un accroissement de population basé sur le solde migratoire apparent

Les caractéristiques socio-économiques de la population

- Une population qui vieillit avec plus de familles jeunes sur le Nord du territoire et plus de personnes seules et plus âgées sur le sud du territoire
- Une taille des ménages qui diminue dans le temps mais qui confirme un profil encore plutôt familial
- Une population proportionnellement plus représentée par les retraités, les employés et les ouvriers que celle de la Haute-Garonne
- Une population proportionnellement moins diplômée que celle de la Haute-Garonne
- Une richesse qui se concentre plus dans les communes non pôles présentant une plus forte évolution démographique ces dernières années
- Un taux de chômage qui a tendance à augmenter mais globalement meilleur que la moyenne haut-garonnaise



DÉMOGRAPHIE

Le département de la Haute-Garonne est le département le plus attractif et le plus peuplé de l'Occitanie. C'est le deuxième département (après la Gironde) le plus attractif au niveau national entre 2015 et 2021. L'aire de Toulouse englobe 527 communes qui s'étendent au-delà du département de la Haute-Garonne. Le Pays Sud Toulousain est quasiment intégralement intégrée dans l'aire de Toulouse (95 des 99 communes du PETR Sud Toulousain). Bien que Toulouse soit la 4^e commune la plus peuplée de France, son aire se classe en 5^e position avec 1 433 656 million d'habitants en 2018, derrière celles de Paris, Lyon, Marseille-Aix-en-Provence et Lille. L'aire de Toulouse représente 24 % de la population d'Occitanie. Le taux d'évolution de la population de l'aire est de +6,7 % entre 2013 et 2018 contre +3,5 % en Occitanie.

La croissance de la population dans l'aire d'attraction de la ville de Toulouse ne cesse de s'accroître depuis plus de 40 ans. Dans les années 1980 à 1990 le gain d'habitants s'est surtout fait sentir dans la première couronne de Toulouse. Puis dans les années 1990 à 2000, la population continue de se concentrer autour de Toulouse en élargissant le cercle des communes concernées sans impacter encore réellement le territoire du Pays Sud toulousain. La décennie suivante de 2000 à 2010 voit exploser la deuxième couronne Toulousaine très largement en présentant une fort impact sur les espaces ruraux au delà de la Métropole et concernant fortement le Pays Sud Toulousain. Depuis la crise de 2008, la dynamique démographique se poursuit mais plus ciblée sur Toulouse et sa banlieue ainsi que le long des grands axes de communication comme l'A64 et la RD820 pour le Pays Sud Toulousain.



Un territoire dynamique sous influence de la Métropole

Le territoire du Pays Sud Toulousain présente une évolution de sa population caractéristique des secteurs périphériques des grandes agglomérations très attractives comme l'est celle de Toulouse Métropole. Les impacts de la crise du COVID ne peuvent pas se lire encore dans ces chiffres, mais seront certainement à prendre en compte dans la réflexion du projet de territoire.

Un territoire intégré dans l'aire d'attraction de la ville de Toulouse

Le territoire du Pays Sud Toulousain est pratiquement intégré dans l'aire d'attraction de la ville de Toulouse, (seules 5 communes du sud du territoire ne sont pas incluses : Marignac-Laspeyres, Boussens, Montbrun-Bocage, Latour et Marliac).

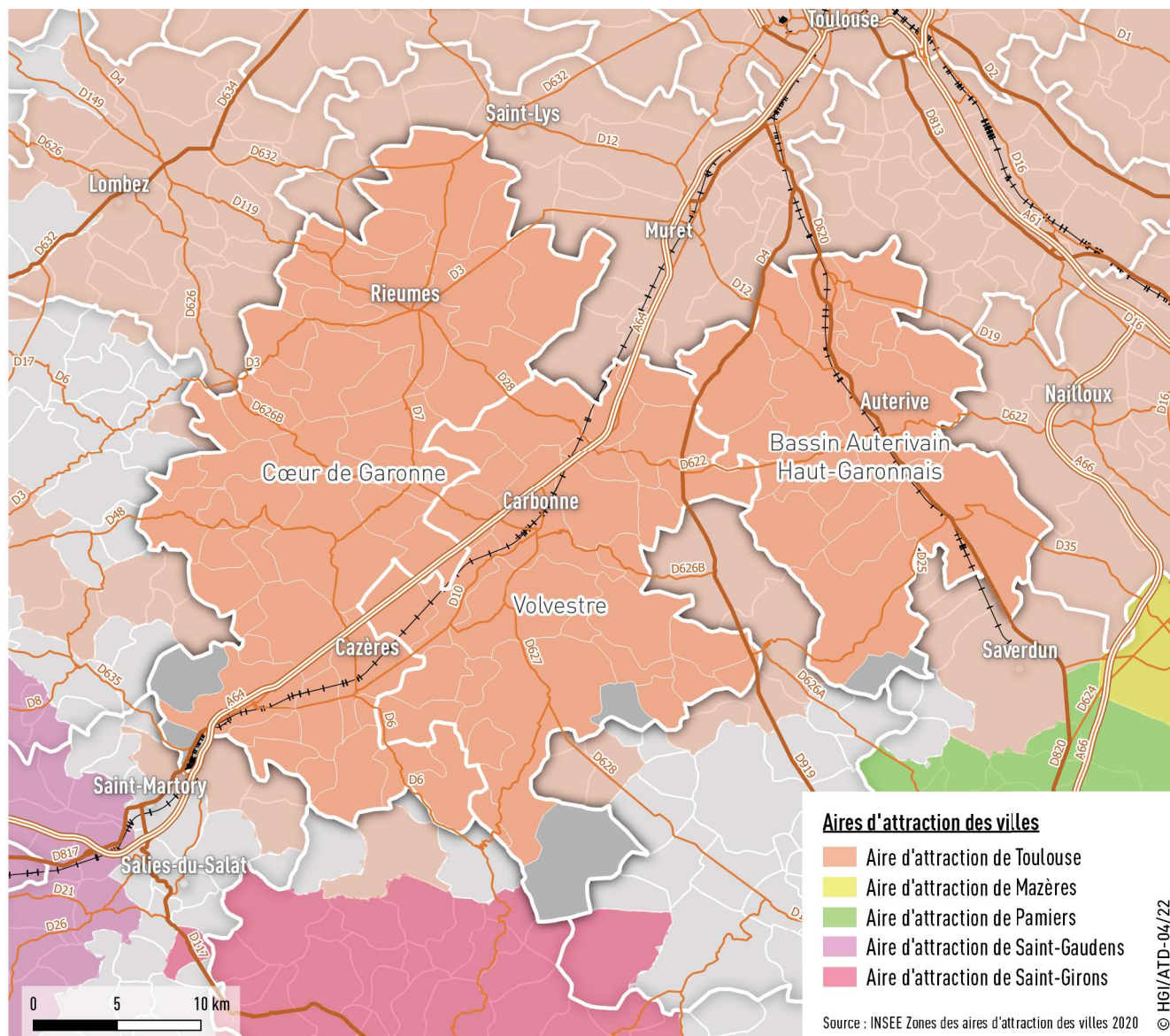
Il se trouve aussi à proximité de l'aire d'attraction de Saint-Gaudens, Saint-Girons, Pamiers et Mazères dans sa partie sud.

Une aire d'attraction des villes définit l'étendue de son influence sur les communes environnantes, mesurée par les déplacements domicile-travail. Une aire est composée d'**un pôle**, défini à partir de critères de population et d'emploi, et d'**une couronne**, constituée des communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle. Au sein d'un pôle, la commune la plus peuplée est appelée **commune-centre** ».

Source : INSEE



Hameau de Poucharramet - HGI





Un territoire particulièrement dynamique en Haute-Garonne, mais en phase de ralentissement

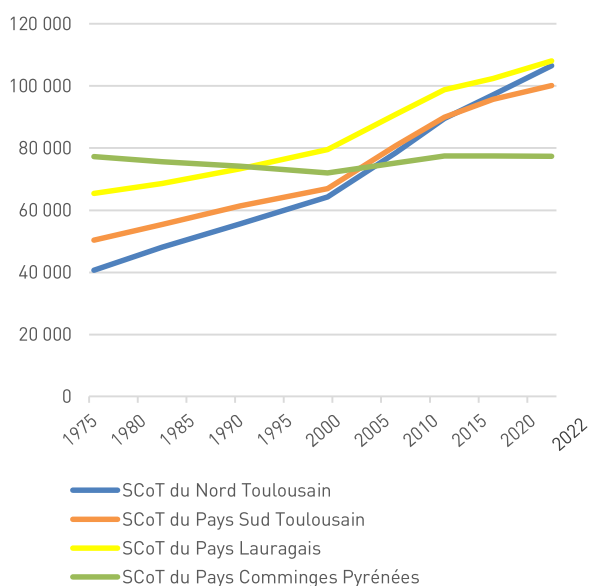
En 2022, selon l'Insee, la population du territoire du Pays Sud Toulousain atteint 100 104 habitants. L'accroissement annuel moyen entre 2016 et 2022 est de +0,8 %.

Cet accroissement de population reste soutenu mais moindre par rapport à la période précédente 2011-2016 (+1,3 %) et encore bien inférieur à la période de référence du premier SCoT 1999-2008 qui présentait un très fort accroissement de population (+3,1 %).

L'analyse de l'évolution de la population ramenée sur une base 100 permet de comparer la dynamique de l'accroissement de la population dans les différents SCoT du territoire de la Haute-Garonne. On remarque une très nette cassure à partir des années 2000, notamment pour les territoires des SCoT périphériques (SCoT du Nord Toulousain, SCoT du Pays Sud Toulousain et SCoT Lauragais). Le SCoT de l'Agglomération Toulousaine est lui en croissance constante et assez linéaire depuis les années 1980. Le territoire du SCoT du Nord Toulousain présente de loin la plus forte croissance et la plus forte attractivité. **Le territoire du Pays Sud Toulousain arrive en deuxième position comme territoire ayant le plus développé son attractivité entre les années 2000 et 2020.**

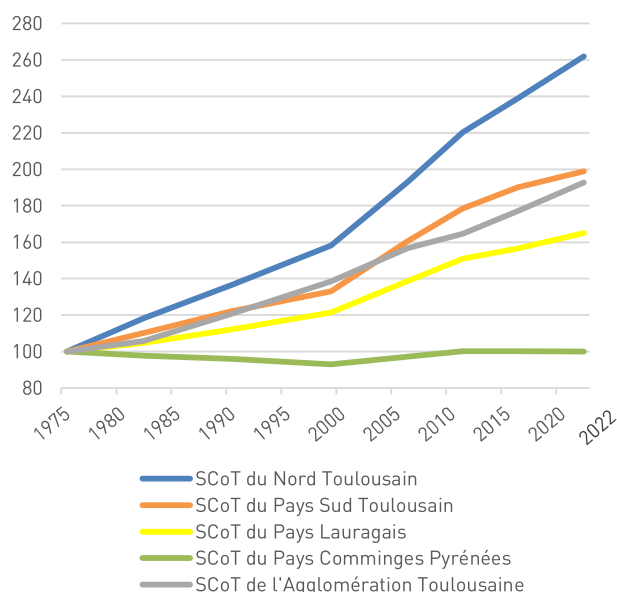
Globalement le taux de croissance annuel moyen du territoire du Pays Sud Toulousain est inférieur ces 6 dernières années à celui de la Haute-Garonne (+1,3 % entre 2016 et 2022). Ce dernier est porté essentiellement par la dynamique du SCoT de l'Agglomération Toulousaine (+1,4 %) et du SCoT Nord Toulousain (+1,5 %).

Évolution absolue de la population des SCoT de la Haute-Garonne



Source : INSEE RP 1975-2022

Évolution en base 100 de la population des SCoT de la Haute-Garonne



Source : INSEE RP 1975-2022

Quasiment tous les territoires de SCoT de la Haute-Garonne enregistrent une légère baisse de leur taux de croissance annuel moyen ces 6 dernières années, comparativement à la référence précédente de 2011 à 2016.

Évolution de la population dans les SCoT de la Haute-Garonne

SCoT	Population			Taux de croissance annuel moyen	
	2011	2016	2022	2011-2016	2016-2022
SCoT de l'Agglomération Toulousaine	953 356	1 024 745	1 115 836	1,5 %	1,4 %
SCoT du Nord Toulousain	89 573	97 159	106 523	1,6 %	1,5 %
SCoT du Pays Sud Toulousain	89 874	95 700	100 104	1,3 %	0,8 %
SCoT du Pays Lauragais	98 826	102 470	108 035	0,7 %	0,9 %
SCoT du Pays Comminges Pyrénées	77 469	77 444	77 429	-0,01 %	0,0 %
Haute-Garonne	1 260 226	1 348 183	1 456 261	1,4 %	1,3 %

Source : INSEE RP 2011-2022

Évolution de la population par communautés de communes du Pays Sud Toulousain

Territoire	Population			Évolution		Taux de croissance annuel moyen	
	2011	2016	2022	2011-2016	2016-2022	2011-2016	2016-2022
Cœur de Garonne	33 107	34 626	35 091	5 %	1 %	0,9 %	0,2 %
Volvestre	27 766	29 757	30 806	7 %	4 %	1,4 %	0,6 %
Bassin Auterivain	29 001	31 317	34 207	8 %	9 %	1,5 %	1,5 %
Pays Sud Toulousain	89 874	95 700	100 104	6 %	5 %	1,3 %	0,8 %

Source : INSEE RP 2011-2022

Avec près de la moitié des communes du SCoT, la Communauté de communes **Cœur de Garonne est la plus grande intercommunalité et historiquement la plus peuplée**. Si aujourd'hui la population est relativement équilibrée sur les 3 intercommunalités, on constate cependant que les dynamiques démographiques sont différenciées sur le territoire. En effet, la Communauté de communes du Bassin Auterivain connaît une forte croissance depuis 2011 (+1,5 %). A l'inverse, pour les 2 autres intercommunalités, la dynamique d'accueil de population est moins conséquente sur la période récente et ainsi, la croissance annuelle moyenne de ces 6 dernières années est en diminution par rapport à la période précédente (2011-2016).



Une population installée majoritairement dans les plaines près des grands axes de transport

Les 15 communes de plus de 2 500 habitants du territoire

Communes	Communautés de communes	Popu. 2022	Évol. 2016-2022
Auterive	Bassin Auterivain	10 291	7 %
Carbonne	Volvestre	5 650	1 %
Cazères	Cœur de Garonne	4 818	-1 %
Lherm	Cœur de Garonne	3 849	6 %
Rieumes	Cœur de Garonne	3 564	1 %
Longages	Volvestre	3 336	10 %
Lagardelle-sur-Lèze	Bassin Auterivain	3 304	10 %
Vernet	Bassin Auterivain	3 294	19 %
Montesquieu-Volvestre	Volvestre	3 083	2 %
Bérat	Cœur de Garonne	3 079	3 %
Cintegabelle	Bassin Auterivain	2 994	3 %
Noé	Volvestre	2 979	3 %
Venerque	Bassin Auterivain	2 898	13 %
Miremont	Bassin Auterivain	2 787	14 %
Rieux-Volvestre	Volvestre	2 625	2 %

Source : INSEE RP 2016-2022

Les 15 communes de plus de 2 500 habitants les plus peuplées du territoire sont situées dans les 2 vallées principales : vallée de la Garonne avec l'axe A64 et la ligne SNCF (Carbonne, Cazères, Longages, Noé) et vallée de l'Ariège avec l'axe RD 820 et la ligne SNCF (Auterive, Cintegabelle, Venerque, Miremont) puis les vallées secondaires de la Lèze (Lagardelle-sur-Lèze) et de l'Arize (Montesquieu-Volvestre, Rieux-Volvestre) et enfin les communes situées sur les hautes-terrasses de la Garonne en proximité du SCoT de l'Agglomération Toulousaine (Rieumes, Lherm, Bérat).

En 2022, Auterive est de loin la commune la plus peuplée du territoire avec plus de 10 000 habitants, suivi de Carbonne (5 650 habitants) et de Cazères (4 818 habitants).

Ce classement des communes les plus peuplées du territoire correspondent quasiment aux pôles d'équilibre et de services du SCoT en vigueur.

Des communes sous forte attractivité de la métropole toulousaine

Les communes >1000 habitants avec un taux de croissance >10 %

Communes	Communautés de communes	Popu. 2022	Évol. 2016-2022
Longages	Volvestre	3 336	10 %
Lagardelle-sur-Lèze	Bassin Auterivain	3 304	10 %
Vernet	Bassin Auterivain	3 294	19 %
Venerque	Bassin Auterivain	2 898	13 %
Miremont	Bassin Auterivain	2 787	14 %

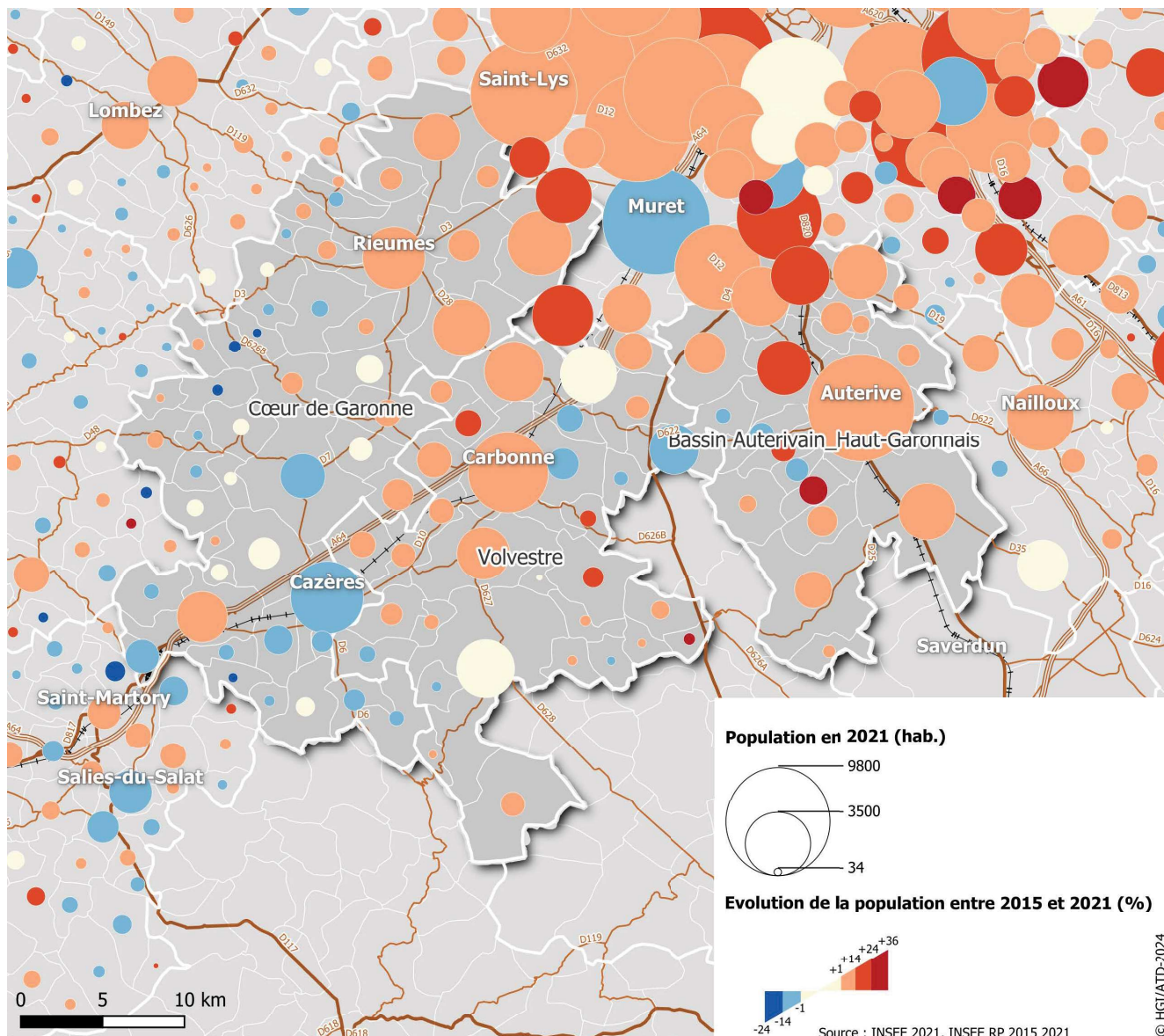
Source : INSEE RP 2016-2022

Les communes présentant un taux de croissance supérieur à 10 % avec une population supérieure à 1 000 habitants sont presque toutes situées dans le Bassin Auterivain.

Au contraire, les communes sur une diagonale du quart sud-est du territoire sont en perte de vitesse, y compris les polarités comme Cazères, Boussens, Le Fousseret, Montesquieu-Volvestre.

Les communes qui perdent de la population sont de plus en plus nombreuses, soit 37 communes sur la période 2016-2022. Ces communes sont situées sur les coteaux du Touch et du Savès en frange ouest du territoire, sur les coteaux du Volvestre et les Petites Pyrénées au sud du territoire. 24 communes ont une croissance de population positive ou nulle mais inférieure à 5 %.

La dynamique d'évolution du territoire du Pays Sud Toulousain présente une disparité essentiellement orientée sur un gradient Nord-Sud, en lien direct avec la proximité de l'agglomération Toulousaine.



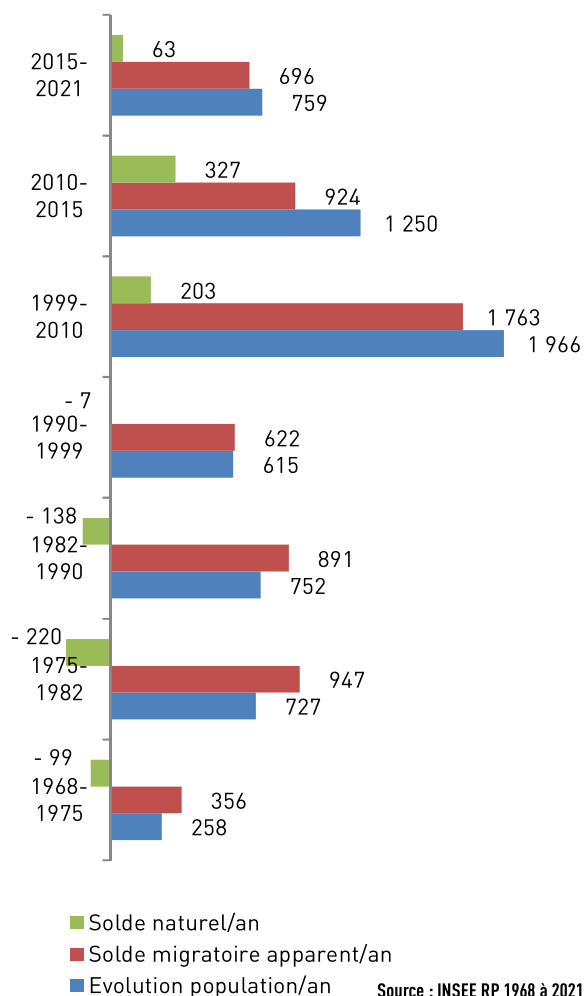


Un accroissement de population basé sur le solde migratoire apparent

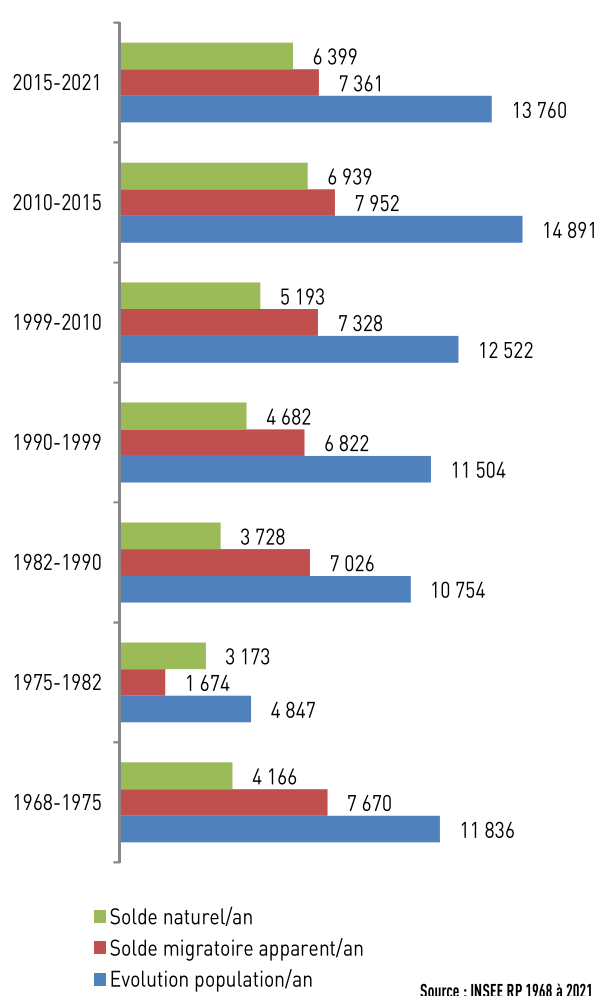
L'évolution de population sur le territoire du Pays Sud Toulousain est portée par les migrations résidentielles, même si la tendance du solde naturel s'inverse depuis les années 2000. Pour comparaison, on voit que la structure d'évolution de la population du territoire de l'agglomération toulousaine est assez différente. En effet, celle-ci est portée en moyenne autant par le solde naturel que par le solde migratoire apparent.

Ainsi, **sur le territoire du Pays Sud Toulousain, même si la part du taux naturel de la population semble commencer à prendre un peu de poids avec la présence de familles jeunes sur le territoire, la grande majorité de l'accroissement de la population repose sur une migration vers le territoire. Ainsi les communes qui ne sont plus en capacité d'être attractive, perdent en population.**

Évolution des soldes naturels et migratoires apparents SCoT Sud Toulousain



Évolution des soldes naturels et migratoires apparents SCoT Agglomération Toulousaine

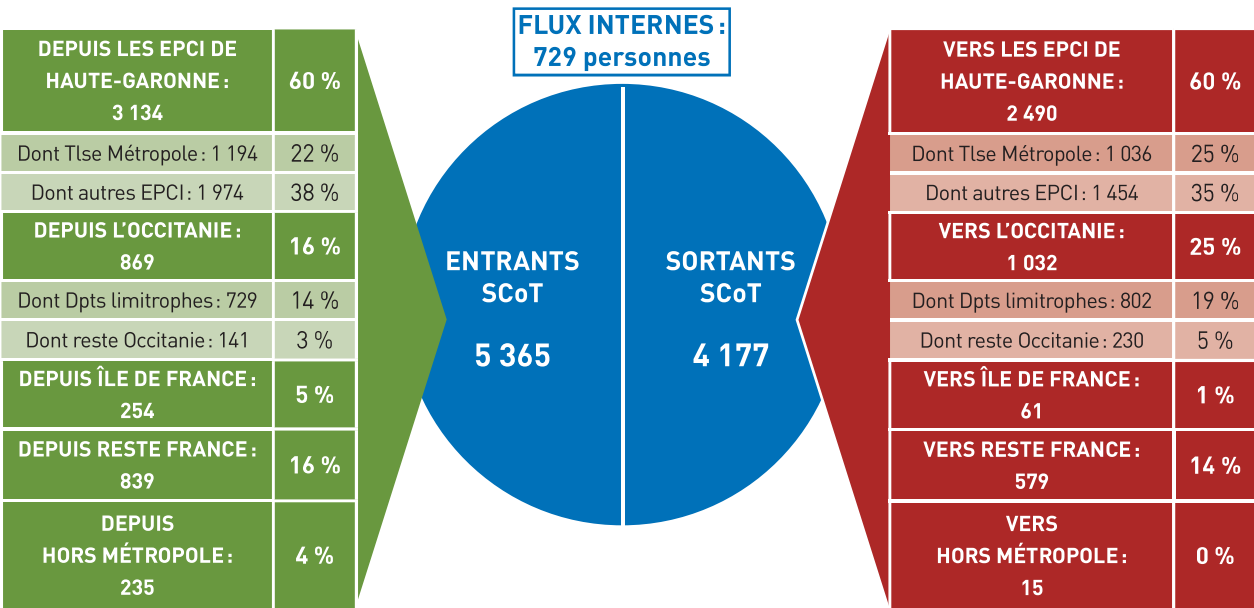


Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

Le solde migratoire apparent donne une approche de la différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire donné et le nombre de personnes qui en sont sorties, au cours de la période considérée. Il est obtenu par différence entre la variation totale de la population au cours de la période considérée et le solde naturel.

Source : INSEE

L'analyse de la migration résidentielle entre 2019 et 2020 sur le territoire du Pays Sud Toulousain fait ressortir que **le solde des entrants et des sortants est nettement positif de 1 188 personnes en 2019**, avec 5 365 entrants et 4 177 sortants.

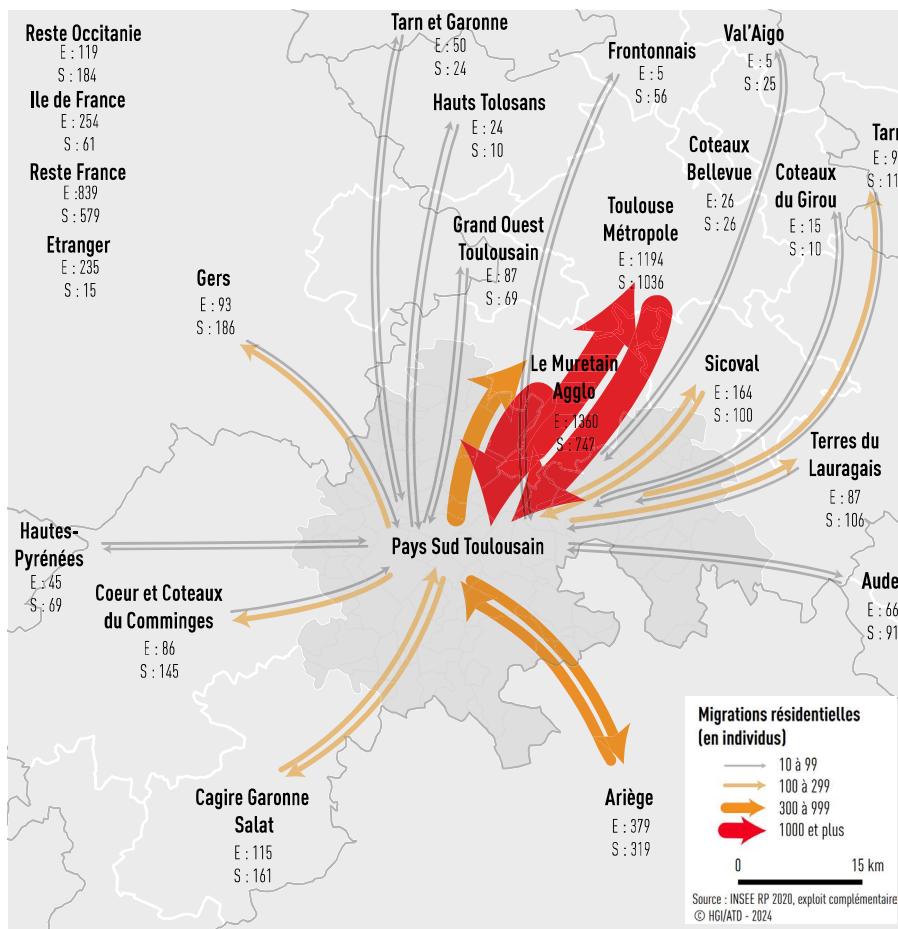


Les flux sont essentiellement centrés vers et depuis **Toulouse Métropole et le Muretain Agglo**.

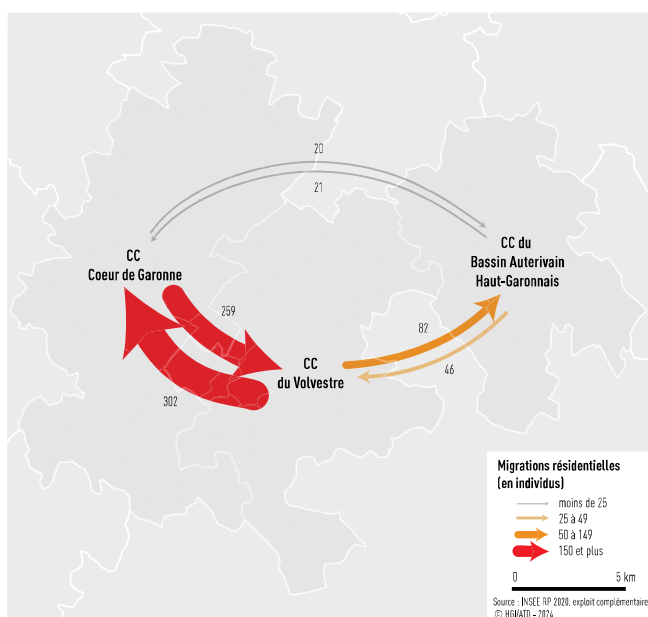
59 % des entrants viennent de Haute-Garonne, plus précisément 22 % de Toulouse Métropole et 25 % du Muretain Agglo.

60 % des sortants vont en Haute-Garonne, et plus précisément 25 % vers Toulouse Métropole et 18 % vers le Muretain Agglo.

L'Ariège est le département limitrophe avec lequel il y a le plus d'échanges : 7 % des entrants et 8 % des sortants.



Durant l'année 2020, 703 personnes ont changé de Communauté de communes à l'intérieur du Pays Sud Toulousain. L'analyse des flux internes entre les Communautés de communes du Pays Sud Toulousain pendant l'année 2020 montre des échanges plus intenses entre les Communautés de communes de Cœur de Garonne et du Volvestre.



L'analyse du profil socio-économique des migrations résidentielles de l'année 2020 montre que les entrants dans le Pays Sud Toulousain sont en proportion plus jeunes que la population du territoire. 74 % des entrants ont moins de 45 ans et 20 % moins de 14 ans.

Néanmoins 38 % des sortants ont entre 15 et 29 ans ce qui correspond à la tranche d'âge des études supérieures et des premières expériences professionnelles.

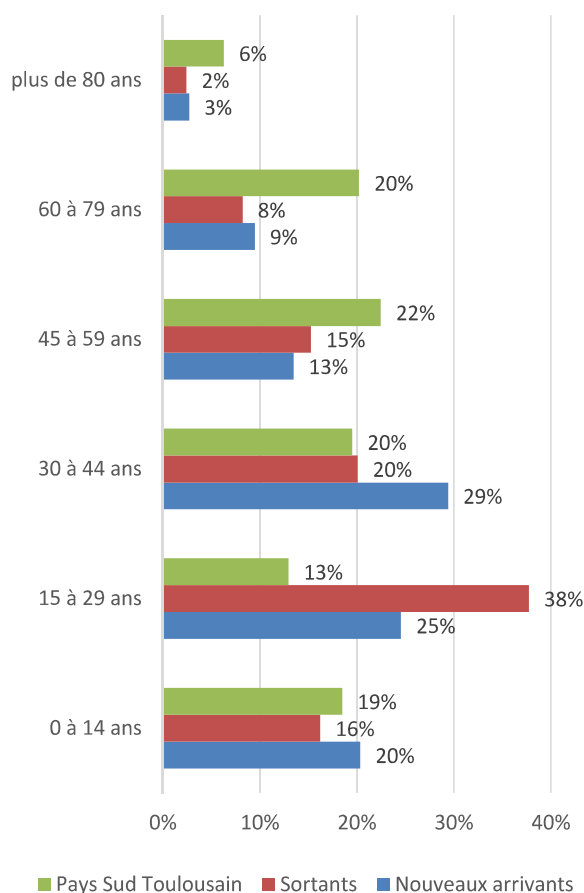
Ainsi la migration résidentielle est en majorité composée de famille entre 20 et 40 ans avec des enfants.

Par ailleurs, les catégories sociales professionnels (CSP) des entrants et des sortants s'équilibrent. **Les ouvriers, employés, et professions intermédiaires représentent 47 % des nouveaux arrivants du territoire du Pays Sud Toulousain.**

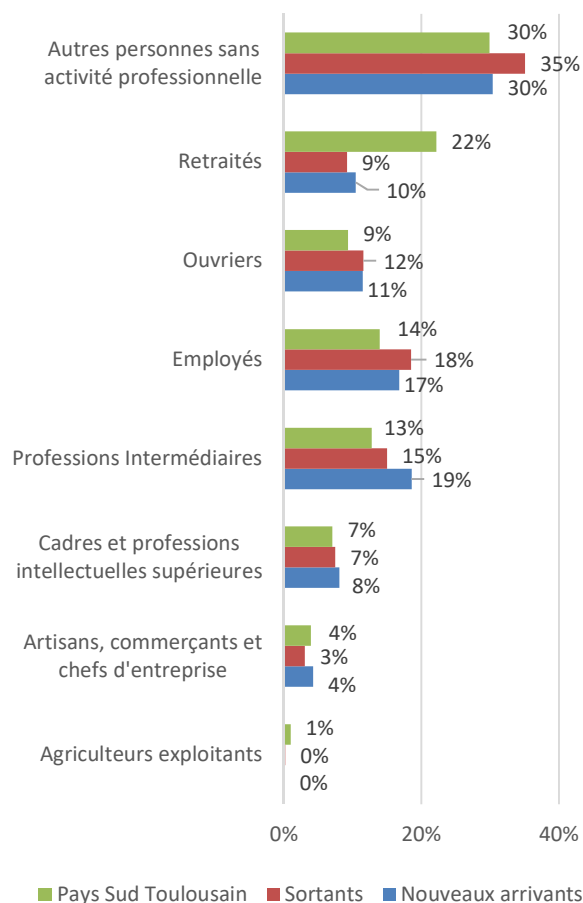
Les personnes sans activité professionnelle sont celles qui représentent la plus grande proportion des migrants aussi bien entrants (30 %) que sortants (35 %). Néanmoins, il faut noter que dans cette proportion sont comptés les enfants de plus de 1 an et donc scolarisés, contrairement à l'analyse des CSP réalisée sur la population de plus de 15 ans dans la partie des caractéristiques socio-économiques de la population.

La proportion des retraités entrant (10 %) sur le territoire est supérieure à la proportion des sortants (9 %).

Age des entrants et sortants du Pays Sud Toulousain entre 2019-2020



CSP des entrants et sortants du Pays Sud Toulousain entre 2019-2020



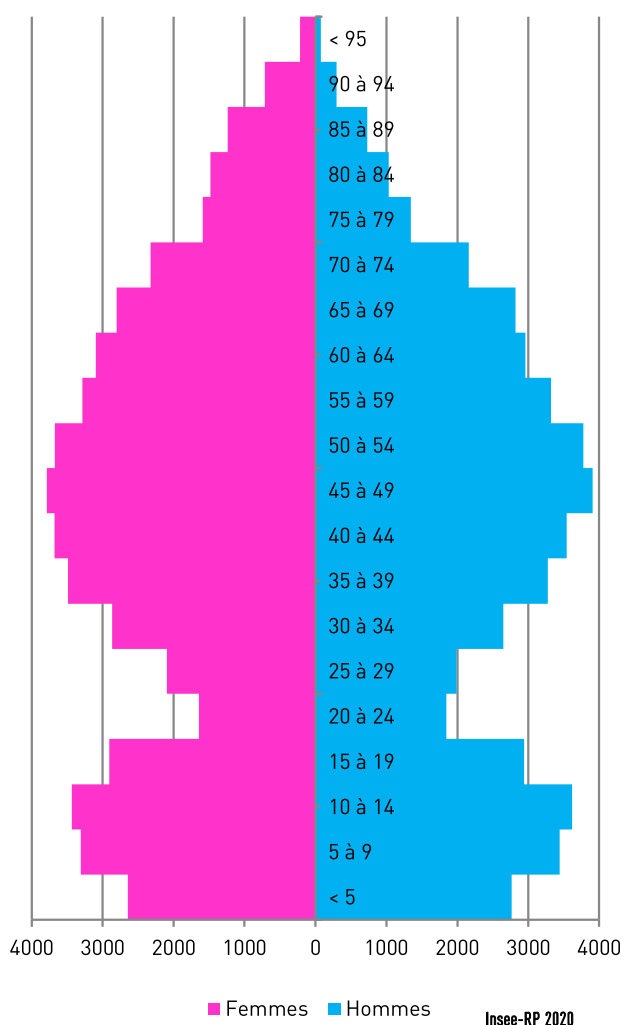


Les caractéristiques socio-économiques de la population

Le territoire du Pays Sud Toulousain est aussi très marqué dans ses caractéristiques socio-économiques par un gradient nord sud qui dessine les zones d'attractivité de la population. Les zones les plus proches de l'agglomération toulousaine présente des populations plus jeunes, plus aisées ayant plus l'accès au travail et avec un profil plutôt familial. Les grosses communes accueillent plus de ménages précaires.

Une population qui vieillit avec plus de familles jeunes sur le nord du territoire et plus de personnes seules et âgées sur le sud du territoire

Pyramide des âges



La pyramide des âges sur 2020 confirme la « fuite » des jeunes en âge de faire des études supérieures entre 18 et 26 ans du territoire du Pays Sud Toulousain.

Les classes d'âge entre 40 ans et 55 ans sont les plus importantes ainsi que la tranche des 5 ans à 15 ans ce qui correspond aux **familles avec de jeunes enfants**.

Indice de vieillesse et évolution sur le territoire du Pays Sud Toulousain

Territoire	2009	2014	2020
Cœur de Garonne	68	70	81
Volvestre	62	65	75
Bassin Auterivain	58	62	69
Pays Sud Toulousain	63	66	75
Haute-Garonne	60	64	70

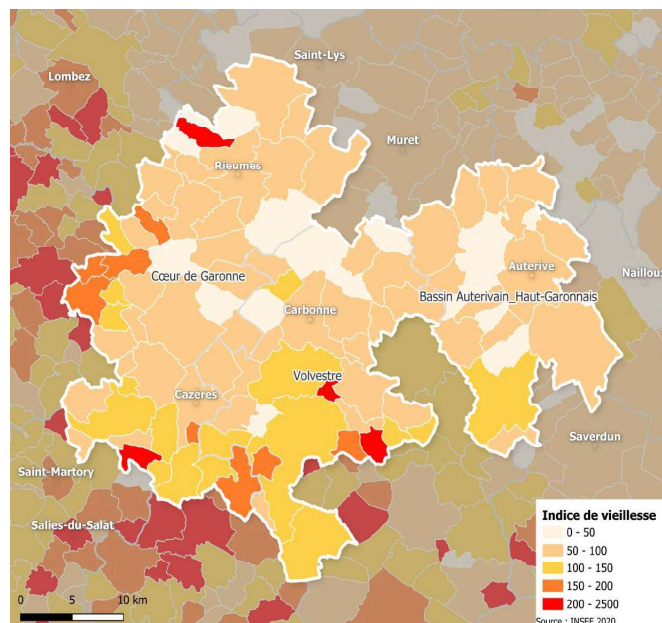
Source : INSEE 2020

L'indice de vieillesse est un peu plus élevé à l'échelle du Pays Sud Toulousain qu'à l'échelle de la Haute-Garonne. Les moins de 20 ans représentent 26 % de la population et les plus de 65 ans 19 % de la population. **Le vieillissement du Pays Sud Toulousain s'accroît plus rapidement sur le Pays Sud Toulousain que sur la Haute-Garonne** (10 points entre 2014 et 2020 contre 6 points pour la Haute-Garonne). Le Bassin Auterivain reste le plus jeune en lien avec son attractivité résidentielle et sa capacité à attirer des familles avec des enfants.

L'indice de vieillesse est le rapport de la population des 65 ans et plus sur celle des moins de 20 ans. Un indice autour de 100 indique que les 65 ans et plus et les moins de 20 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions sur le territoire ; plus l'indice est faible plus le rapport est favorable aux jeunes, plus il est élevé plus il est favorable aux personnes âgées :

- 50 = 2 habitants < 20 ans pour 1 > 65 ans
- 100 = 1 habitant < 20 ans pour 1 > 65 ans
- 150 = 1 habitant < 20 ans pour 2 > 65 ans
- 200 = 1 habitant < 20 ans pour 3 > 65 ans

Lorsqu'on regarde l'indice de vieillesse au niveau communal, on note **une plus forte proportion de personnes de plus de 65 ans sur les Petites Pyrénées et vers les coteaux du Volvestre et lorsqu'on s'approche du Gers aux franges ouest du territoire du Pays Sud Toulousain**. Les territoires les plus jeunes restent sur les grandes vallées de la Garonne et de l'Ariège là où le territoire est le plus attractif.





Une taille des ménages qui diminue dans le temps mais qui confirme un profil plutôt familial

La taille des ménages du territoire du Pays Sud Toulousain est en moyenne de 2,4 occupants par résidence principale en 2020, alors qu'elle est de 2,1 pour la Haute-Garonne. Cette taille est en diminution constante dans le temps comme en Haute-Garonne. Cette diminution s'explique par l'évolution des familles : desserrement des ménages et vieillissement de la population.

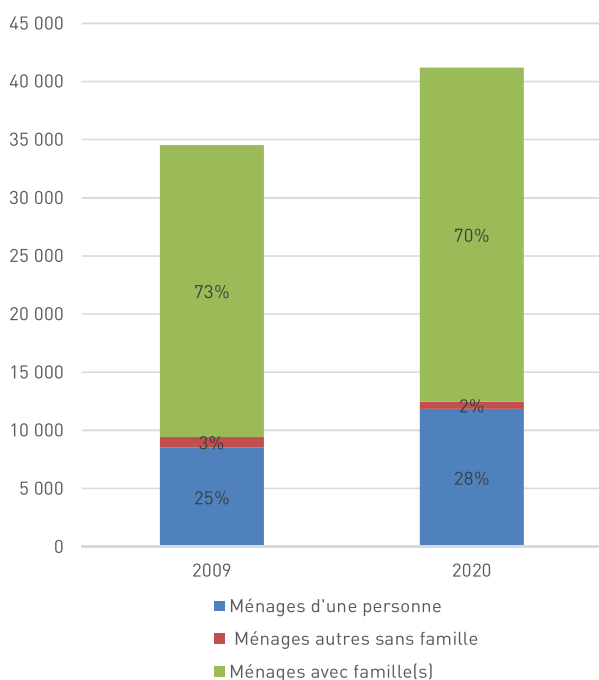
Avec une taille des ménages de 2,4 personnes, **le territoire du Pays Sud Toulousain présente tout de même un profil d'accueil privilégié de famille : 70 % des ménages sont composés de famille**. Néanmoins, cette tendance tend à diminuer dans le temps car en 2009 les ménages étaient composés à 73 % de familles. Les ménages d'une personne représentaient 1/4 des ménages en 2009.

De même, les familles ont tendance à diminuer en taille ces 10 dernières années. En 2009 les couples sans enfants représentaient 40 % des familles contre 39 % en 2020. Ce sont pour la majorité des familles. En 2020, 44 % des familles ont un ou deux enfants, ce taux passe à 45 % pour la Haute-Garonne.

Un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de colocation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne. **La taille du ménage correspond au nombre moyen d'occupants par résidence principale.**

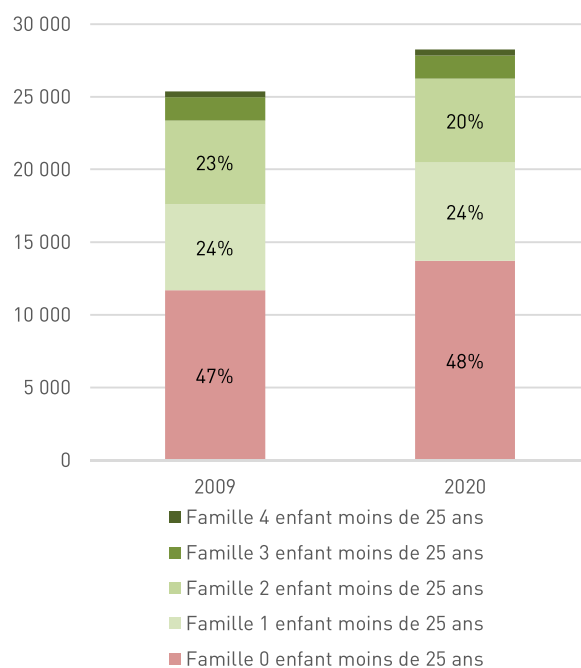
Ainsi, le Pays Sud Toulousain est un territoire d'accueil de familles, néanmoins les personnes seules sont en augmentation (+3 points de 2009 à 2020).

Composition des ménages

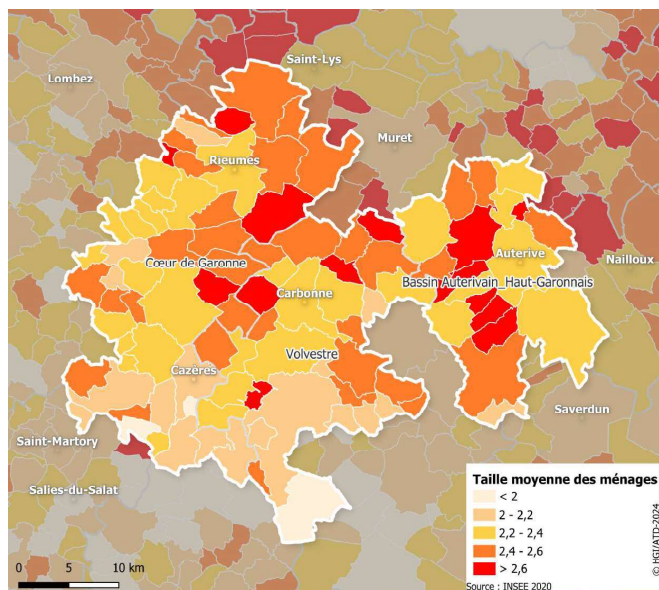


INSEE RP exploitation complémentaire 2009-2020

Composition des familles



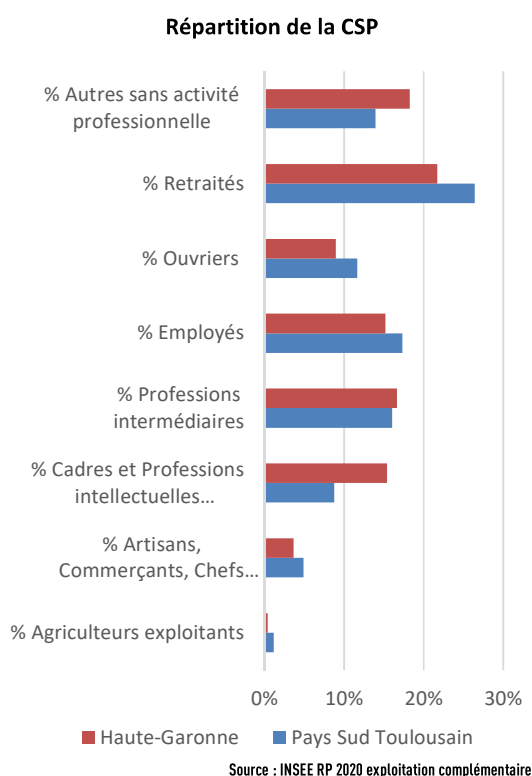
INSEE RP exploitation complémentaire 2009-2020



La partie nord du territoire à proximité de la Métropole Toulousaine et le versant ouest de l'Ariège présentent la plus forte taille des ménages et le plus faible indice de vieillesse, traduisant l'installation de familles avec enfants.

Au contraire, la partie Sud du territoire dans les petites Pyrénées et les communes à proximité de l'Ariège connaissent une diminution plus importante de la taille des ménages et ont un indice de vieillesse plus important, mettant en évidence une population âgée avec des personnes vivant seules.

Une population proportionnellement plus représentée par les retraités, les employés et les ouvriers que celle de la Haute-Garonne



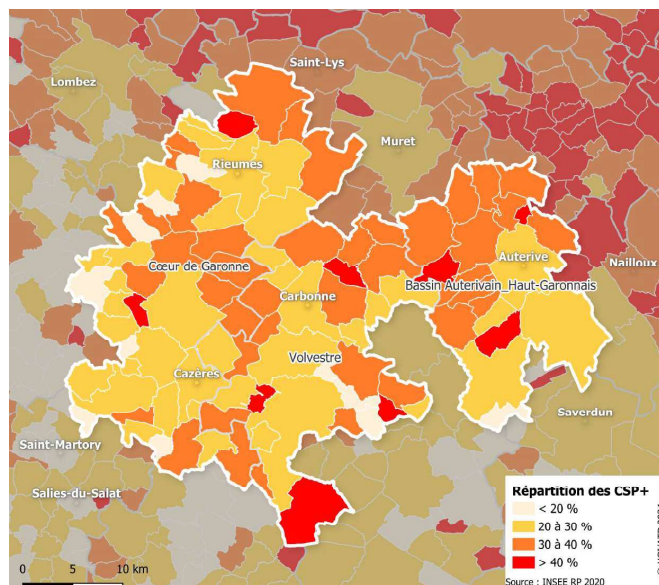
La répartition des catégories socio-professionnelles sur le territoire du SCOT Sud montre que le territoire accueille en 2020 une proportion plus élevée de retraités (26 %) que la Haute-Garonne (22 %). La proportion de cadres et professions intellectuelles supérieures est moins importante (9 %) contre 15 % pour la Haute-Garonne, la proportion d'employés est plus élevée sur le territoire (17 %) que sur la Haute-Garonne (15 %) et la proportion d'agriculteurs de 1,7 % contre 0,4 % pour la Haute-Garonne.



CSP+

Les « Catégories Socio-Professionnelles + » regroupent les artisans, commerçants, chefs d'entreprises avec les cadres et professions intellectuelles supérieures avec les professions intermédiaires.

La proportion des CSP+ sur la population de plus de 15 ans est de 29 % sur le territoire contre 35 % en Haute-Garonne. Cette proportion est plus importante lorsqu'on se rapproche de la métropole toulousaine.

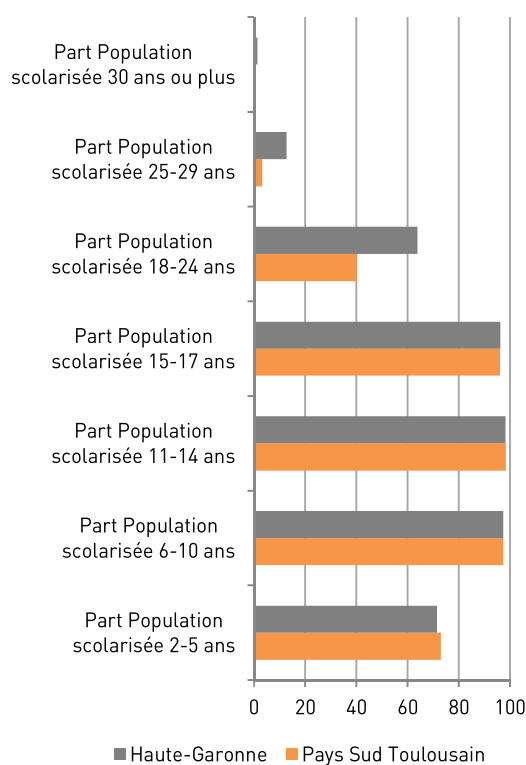


Une population proportionnellement moins diplômée que celle de la Haute-Garonne

La part de population scolarisée jusqu'à 17 ans reste sensiblement identique sur le territoire que celle de la Haute-Garonne, ce qui correspond à une scolarisation jusqu'environ la fin du secondaire.

Par contre, la part de la population après 18 ans scolarisée sur le territoire chute par rapport à la Haute-Garonne, ce qui confirme bien la fuite des étudiants du territoire. Ceux-ci vont plutôt rejoindre les territoires universitaires. 40 % de la population de 18 à 24 ans habitant le Pays Sud Toulousain est scolarisée contre 67 % dans le SCoT de l'Agglomération Toulousaine et 3 % de la population de 25 à 29 ans habitant le Pays Sud Toulousain est scolarisée contre 14 % dans le SCoT de l'Agglomération Toulousaine

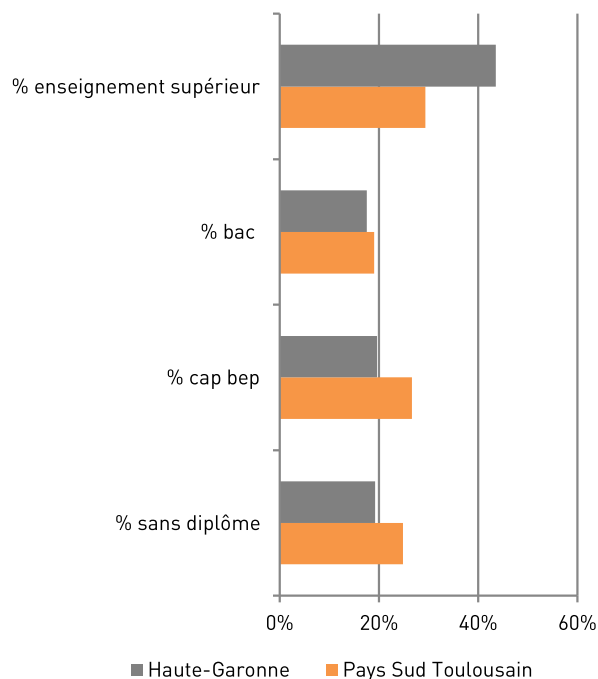
Part de la population scolarisée en 2020



Source : INSEE RP 2020

La proportion de la population de plus de 15 ans n'ayant qu'au plus le Diplôme National du Brevet reste élevée en 2020, 52 % contre 39 % sur la Haute-Garonne. Ce taux diminue d'année en année par le phénomène générationnel (décès des populations âgées et le plus souvent sans diplôme et la jeune génération est de plus en plus diplômée). La proportion de personnes ayant un CAP-Brevet est plus représentée sur le territoire du Pays Sud Toulousain alors que la proportion des personnes de plus de 15 ans avec un diplôme de niveau études supérieures reste sous représentée par rapport à la Haute-Garonne. Ce profil concorde aussi avec le profil des classes socio-professionnelles du territoire.

Part de la population de plus de 15 ans non scolarisée par type de diplôme en 2020



Source : INSEE RP 2020

Une richesse qui se concentre plus dans les communes non pôles présentant une plus forte évolution démographique ces dernières années

Le revenu disponible médian en Haute-Garonne est de 24 230 €. Seulement 24 communes du territoire du Pays Sud Toulousain ont un revenu disponible médian par unité de consommation au-dessus de celui de la Haute-Garonne.

La Communauté de communes du Bassin Auterivain présente le revenu disponible médian le plus élevé des trois communautés de communes ainsi qu'un taux de pauvreté le plus faible.

Le revenu disponible médian par unité de consommation

Le revenu disponible comprend les revenus d'activité (nets des cotisations sociales), les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), nets des impôts directs.

Le revenu par unité de consommation est le revenu disponible par « équivalent adulte » du ménage.

Le revenu médian est le revenu pour lequel la moitié des ménages de la commune sont au-dessous et l'autre moitié en dessous.

Le taux de pauvreté correspond au pourcentage des personnes dont le revenu est inférieur à 60 % par rapport à la médiane du revenu de l'ensemble de la population.



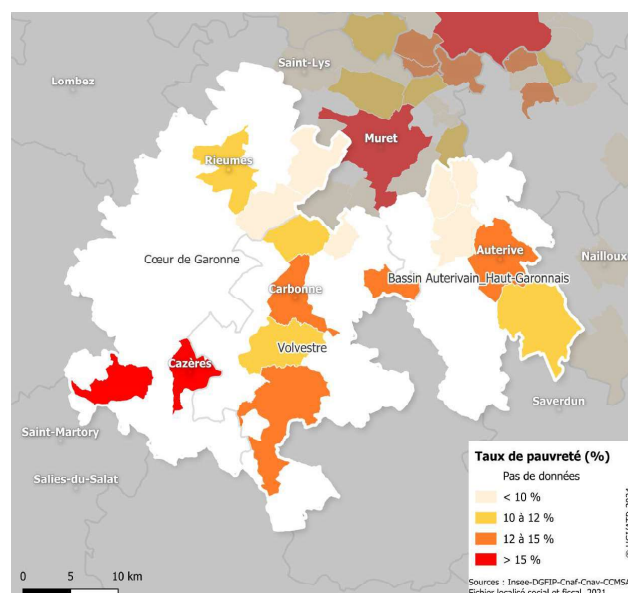
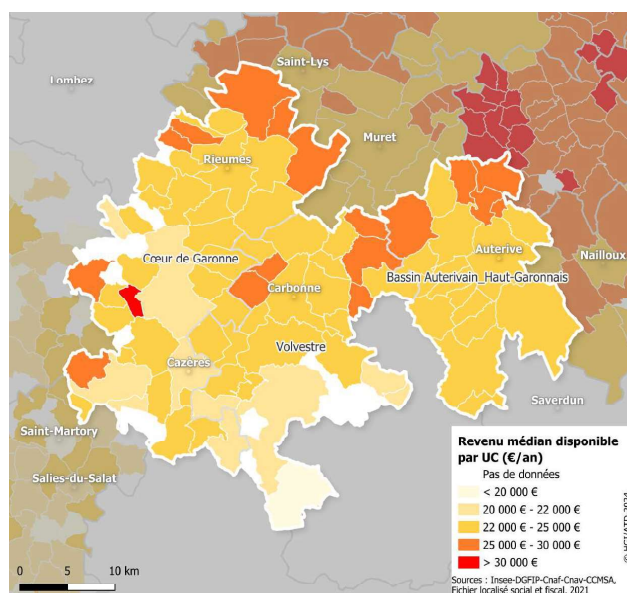
Revenu et taux de pauvreté des Communautés de communes du territoire en 2021

Territoire	Part des ménages fiscaux imposés	Médiane du revenu disponible par UC (€/an)	Taux de pauvreté
Cœur de Garonne	49,6%	22 920	12,0%
Volvestre	49,8%	23 020	12,5%
Bassin Auterivain	54,4%	23 780	10,2%
Haute-Garonne	56,6%	24 230	14,3%

Sources : INSEE-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, 2021

Les communes présentant un revenu disponible médian par unité de consommation le plus élevé (entre 22 000 €/an et 25 000 €/an) se trouvent plus proche du SCoT de l'Agglomération Toulousaine ainsi que dans les vallées de la Garonne et les coteaux de l'Ariège excepté les communes pôles tels que Carbonne, Auterive, Rieumes et Cazères. Ces gradients rejoignent les communes qui présentent une dynamique d'accueil de la population.

Les communes présentant des taux de pauvreté les plus élevés sont en particulier les communes pôles qui proposent un service de proximité pour les personnes les plus précaires et des conditions de logements ou de mobilité plus adaptées à cette population.



Un taux de chômage qui a tendance à augmenter mais globalement meilleur que la moyenne haut-garonnaise

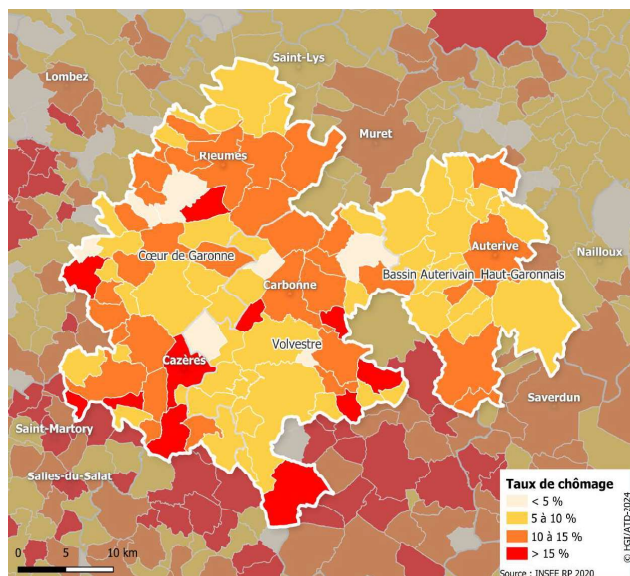
Taux de chômage en 2018

Territoire	Taux de chômage 15-64 ans 2009 (%)	Taux de chômage 15-64 ans 2020 (%)
Cœur de Garonne	10,1%	11,9%
Volvestre	10,0%	11,1%
Bassin Auterivain	8,9%	10,2%
Pays Sud Toulousain	9,7%	11,1%
Haute-Garonne	10,7%	11,8%

Sources : INSEE RP 2009 - 2020

Taux de chômage est le pourcentage de chômeurs dans la population active (actifs occupés + chômeurs).

En 2020, il y avait 5 261 chômeurs sur le territoire, pour un taux de chômage de 11,1 %. Ce taux est de 11,8 % pour la Haute-Garonne, le territoire du Pays Sud Toulouse est relativement moins impacté. Néanmoins, ce taux ne cesse d'augmenter (+1,5 point entre 2009 et 2020 pour le territoire contre +1,2 point pour la Haute-Garonne).



Le taux de chômage reste le plus faible sur la Communauté de communes du Bassin Auterivain. Quelques grosses communes sont plus en difficultés comme Cazères avec 16,8 % de chômage, Boussens avec 16,7 % et Martres-Tolosane avec 18,4 %.

Les plus grosses communes du territoire ont tendance à accueillir une population plus précaire avec un taux de chômage plus élevé que la moyenne toulousaine.



Chiffres clés

- 100 104 habitants en 2022, soit un taux de croissance annuel moyen de +0,8 % entre 2016 et 2022
- 22 % des 5 365 nouveaux arrivants viennent de Toulouse Métropole et 25 % de la Communauté d'Agglomération du Muretain entre 2019 et 2020
- 29 % des nouveaux arrivants ont entre 30 et 44 ans et 38 % des sortants ont entre 15 et 29 ans entre 2019 et 2020

- Un indice de vieillesse plus élevé qu'en Haute-Garonne : environ 75 habitants de plus de 65 ans pour 100 de moins de 20 ans (70 en Haute-Garonne)
- 2,4 personnes par ménage en 2020
- Un taux de chômage de 11,1 %, contre 11,8 % en Haute-Garonne en 2020

Atouts

- Une croissance de population qui reste marquée entre 2016 et 2022...
- Un solde naturel positif qui augmente et reflète le dynamisme d'installation des familles du territoire
- Une migration résidentielle portée par des familles avec enfants et des retraités
- Des revenus médians et un taux de pauvreté dans les mêmes proportions que ceux de la Haute-Garonne
- Un taux de chômage qui reste inférieur à celui de la Haute-Garonne....

Faiblesses

- ... malgré un net fléchissement de la courbe de la population par rapport aux périodes précédentes (croissance inférieure à celle de l'agglomération toulousaine et du SCoT Nord Toulousain)
- Une concentration de la population au nord du territoire et dans les plaines de la Garonne, de la Lèze et de l'Ariège
- De nombreux jeunes en âge de faire des études ou des premières expériences professionnelles partent du territoire pour vivre ailleurs
- Un territoire qui vieillit, notamment avec une population seule et plus âgée sur les coteaux du Volvestre et les Petites Pyrénées
- Un taux de chômage qui s'accroît

Opportunités

- Tirer avantage de la métropolisation afin de créer de nouvelles dynamiques démographiques
- Un territoire attractif pour les familles en recherche d'un cadre de vie de qualité, notamment avec le contexte du Covid-19
- Un territoire attractif pour les retraités et une opportunité de développement de la «silver économie»
- Développement de projet de formation professionnelle

Menaces

- Une continuité de la perte de dynamisme et d'attractivité du territoire
- Une fracture socio-économique qui s'aggrave entre les franges Ouest et Sud qui s'appauvrissent et le Nord du territoire et la vallée de l'Ariège qui profitent de la dynamique de la métropole
- Un territoire qui vieillit (+26 000 personnes de + de 60 ans attendus en 2050 soit 34 % de la population)

Enjeux

- Maintien de l'accueil de la population, qui souligne le dynamisme et l'attractivité du territoire
- Mise en cohérence de l'accueil de la population avec l'aménagement du territoire (polarité, logements, équipements et services, etc.)
- Mise à profit de la métropolisation afin de bénéficier de son attractivité
- Réduction des disparités au sein du territoire du Pays Sud Toulousain (espaces attractifs et d'autres qui cumulent les difficultés)
- Lutte contre le départ des jeunes lié à l'absence de lieux de formations
- Adaptation du territoire au vieillissement de la population



La population de Carbone au marché - CD31 - Loïc Bel

Les politiques de l'habitat sur le territoire

- La planification de l'habitat
- L'organisation des politiques publique en matière d'habitat sur le territoire

Un nombre de logements en augmentation avec un fléchissement ces dernières années

- Une croissance de logements légèrement supérieure à celle de la population
- Un profil général de logements à dominante périurbaine
- Une majorité d'habitats individuels purs qui augmente dans temps

Un parc de logements caractéristiques des territoires périurbains

- Un parc de logements majoritairement composé de maisons, en résidences principales et occupées par des propriétaires
- Un parc de résidences principales principalement constitué de grands logements
- Un parc de logements vacants à prendre en compte sur le territoire

Le logement social

- Une évolution du parc de logement social en progression mais avec un ralentissement depuis 2018
- Les caractéristiques du parc social du Pays Sud Toulousain
- Une forte pression sur le territoire du Pays Sud Toulousain pour la demande en logements sociaux et surtout de petite taille



LOGEMENT

Le SCoT est aussi le document de planification qui doit préparer l'organisation de l'accueil des nouveaux logements en lien avec les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), avec une répartition intercommunale basée sur une armature urbaine solide, qui réponde au principe de mixité sociale et fonctionnelle.

Le Pays Sud Toulousain est un territoire périurbain fortement polarisé par la présence de la grande agglomération toulousaine. La pression sur le logement est de plus en plus forte au fur et à mesure que l'on se rapproche de Toulouse. Le profil type des logements est essentiellement de l'habitat pavillonnaire, qui s'est fortement développé entre les années 1990 à 2010. La production de logements est toujours soutenue mais connaît un léger ralentissement ces 5 dernières années, dû à un recentrage de la population vers la ville centre. Les dernières tendances induites par la crise du Covid-19 questionnent les modes de vie et de travail mais ne permettent pas encore d'être traduites dans ce diagnostic.

La production de logements essentiellement orientée vers un profil familial, doit encore se diversifier afin de s'adapter aux besoins et aux profils des ménages (population vieillissante, jeunes à faibles ressources, familles monoparentales, etc.).

Dans le contexte très contraint du zéro artificialisation nette et de la sobriété, la problématique des logements vacants, parfois préoccupante sur le territoire, va devenir centrale dans la réflexion des politiques de l'habitat du Pays Sud Toulousain.

Enfin, la production de logements sociaux se trouve de plus en plus contrainte depuis les nouvelles dispositions budgétaires de l'État et avec une attractivité des bailleurs sociaux publics qui ne cesse de diminuer pour les communes de ce territoire, alors que les besoins de la population demeurent importants.



Les politiques de l'habitat sur le territoire

La politique de l'habitat est une politique transversale qui est au cœur d'enjeux sociaux et territoriaux. La politique publique de l'habitat a pour objectif de faciliter l'accès au logement à tous et pour tous les moments de la vie.

La planification de l'habitat, du logement et de l'hébergement

Le département de la Haute-Garonne et l'État ont révisé et adopté conjointement les 3 documents cadre de la politique habitat en avril 2025, pour la période 2025-2030 :

- Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) ;
- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) ;
- Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV).

Ces documents sont regroupés au sein du Plan Habitat de la Haute-Garonne composé :

- d'un diagnostic commun aux 3 documents ;
- de 3 documents d'orientations propres à chaque schéma ;
- de 7 cahiers de territoires qui déclinent diagnostic, objectifs, prescriptions et recommandations à l'échelle de chaque territoire.

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH)

Le Plan Départemental de l'Habitat de la Haute-Garonne 2025-2030 est structuré autour de 4 axes :

Axe 1 - Faire du logement un pilier de l'aménagement du territoire

- Relancer la production de logement social et le positionner comme un outil des politiques publiques d'aménagement
- Accompagner la production de logements pour répondre aux besoins qualitatifs et quantitatifs
- Impulser des stratégies foncières locales en faveur de l'habitat
- Accompagner et mobiliser autour de la revitalisation des territoires

Axe 2 - Mettre le logement au service de la bifurcation écologique

- Réinvestir et transformer le parc existant et prévenir sa dégradation
- Rénover les logements existants et les adapter au changement climatique
- Produire et rénover en favorisant l'utilisation de techniques et matériaux durables dans une logique de sobriété des bâtiments

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) est destiné à assurer la cohérence entre les politiques menées dans les territoires couverts par des programmes locaux de l'habitat (PLH) et celles menées dans le reste du département.

A la différence des PLH, le PDH n'est pas une démarche décentralisée. Il fait l'objet d'**une élaboration partagée et conjointe entre l'État, le conseil départemental et l'EPCI doté d'un PLH ou ayant engagé la démarche.**

le PDH doit de fait être conforme aux orientations définies par les schémas de cohérence territoriale (SCoT) et les PLH adoptés sur son périmètre.

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) fait partie du dispositif de réponse à l'urgence sociale et de lutte contre la pauvreté. Il définit les mesures destinées à permettre aux personnes et familles en difficultés sociales et économiques (par inadaptation de leurs ressources, de leurs conditions d'existence, etc.).

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV)

Il prévoit les secteurs géographiques d'implantation et les communes où doivent être réalisés :

- des aires permanentes d'accueil, ainsi que leur capacité ;
- des terrains familiaux locatifs aménagés, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles, ainsi que le nombre et la capacité des terrains ;
- des aires de grand passage, destinées à l'accueil des gens du voyage se déplaçant collectivement à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels, ainsi que la capacité et les périodes d'utilisation de ces aires.

Axe 3 - Développer des solutions qui permettent aux ménages de se loger à chaque étape de la vie

- De la décohabitation à l'installation, répondre aux besoins en logements des habitants sur le territoire
- Résider et évoluer au sein d'un territoire
- Accompagner le vieillissement et les modes d'habiter des personnes âgées
- Habiter ensemble ? Evolutivité des formes d'habitat et modes d'habiter

Axe 4 - Répondre aux besoins en logements pour une société solidaire et inclusive

- Permettre l'accès au logement pour tous les ménages en situation de précarité
- Permettre l'inclusion par le logement pour les personnes en situation de handicap
- Développer des projets en faveur de l'accueil et l'habitat des gens du voyage

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2025-2030 s'articule autour de 5 axes :

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

- Adapter et faire évoluer l'offre d'hébergement ;
- Garantir un accompagnement social adapté pour l'accès et le maintien dans un logement ;
- Prévenir et se mobiliser contre le mal logement et les situations de rupture.

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV)

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2025-2030 s'articule autour de 3 axes :

- Accueillir les groupes itinérants toute l'année pour répondre au besoin de notre territoire ;
- Répondre aux besoins d'ancrage des gens du voyage dans des conditions sécurisées et adaptées ;
- Assurer un égal accès au droit commun pour tous et toutes et lutter contre les préjugés croisés.

Le Schéma identifie les places existantes et les objectifs de création d'ici 2030 par Communauté de communes. Il prévoit également la création d'une aire de grand passage de 4 hectares, mutualisée à l'échelle des 3 intercommunalités du SCoT du Pays Sud Toulousain.

EPCI	Places existantes	Objectifs à l'horizon 2030
Cœur de Garonne	0	20 places recommandées (10 places pour le passage et 10 places pour l'ancrage)
Volvestre	18	2 places prescrites 10 places recommandées pour l'ancrage
Bassin Auterivain	0	20 places recommandées (10 places pour le passage et 10 places pour l'ancrage)

Source : Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2025-2030



Les Programmes Locaux de l'Habitat existants, en cours ou en projet

Le territoire est couvert par un PLH, un autre en cours d'élaboration et un en préfiguration :

- Cœur de Garonne a adopté son PLH le 24 septembre 2020 ;
- le Volvestre est cours de réalisation de son PLH ;
- le Bassin Auterivain est en cours de lancement de son PLH.

Les PLH traduisent les orientations des SCoT et du Plan Habitat (PDH, PDALHPD et SDAHGV). Les PLU doivent être compatibles avec les PLH.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) doit mettre en adéquation l'offre et la demande de logements sur une estimation qualitative et quantitative des besoins notamment spécifiques (personnes âgées, handicapées, défavorisées, jeunes, étudiants). Le PLH est un document de programmation qui indique les actions et opérations foncières, d'aménagement et de construction ou de requalification à mener sur le territoire.

Le PLH est un document de planification sectorielle et de programmation opérationnelle. Le SCoT fixe les grands axes d'une politique de l'habitat et les PLH doivent être compatibles avec le SCoT.

L'organisation des politiques publiques en matière d'habitat sur le territoire

Le département de la Haute-Garonne est **délégataire des aides à la pierre** sur le territoire départemental (en dehors de Toulouse Métropole, du Muretain Agglo et du Sicoval). **À ce titre, il instruit et met en cohérence les aides de l'État et les aides propres du CD31, tant au niveau de la production de logements locatifs sociaux qu'à la réhabilitation des logements privés.**

Pour le parc public, ces aides permettent de financer des programmes de construction et d'acquisition/amélioration. Pour le parc privé, elles permettent une amélioration de l'habitat des bailleurs, des propriétaires occupants et des copropriétés.

Dans ce cadre, le Département de la Haute-garonne pilote un **PIG « ÉcoRénov'31 »** sur l'ensemble de son territoire de délégation.

Les prestataires en charge d'animer ce PIG sur le Sud Toulousain sont :

- Expertise Restauration Immobilière : pour Cœur de Garonne et Bassin Auterivain ;
- Expertise et patrimoine pour le Volvestre.

Les aides et les subventions d'aides à la pierre sont modulées selon différents critères, dont notamment en ce qui concerne la politique de l'État, des classes de tension du marché du logement qui ont été redéfinies pour la Haute-Garonne en 2017. Sur le territoire du Pays Sud Toulousain les classes de tension varient entre 2 (forte tension) et 4 (pas de tension). Les plus fortes tensions se situent dans les pôles de Carbonne, Rieumes, Auterive et les communes du nord du territoire, puis au niveau 3 (tension moindre) les communes en deuxième couronne au Nord du Pays Sud Toulousain puis dans les vallées de l'Ariège, l'Arize de la Lèze et dans une moindre mesure de la Garonne. Enfin au niveau 4, c'est à dire sans tension, les autres communes du territoire.

Le Programme d'Intérêt Général (PIG) est un programme d'action visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements, approuvé par le préfet du département ou le délégataire dans le cadre de la politique d'aide à la pierre. Ce type de programme s'inscrit en général en cohérence avec les documents de programmation existants, tels que le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), le Programme Local de l'Habitat (PLH) ou le Programme Départemental de l'Habitat (PDH). Les PIG correspondent ainsi souvent à une déclinaison « habitat » des politiques sociales ou à une réponse à une problématique technique spécifique.

Il existe un autre zonage de tension du marché du logement qui s'applique sur le territoire nationale les zonages A/B/C. Ce zonage s'applique plutôt dans le cadre des politiques de défiscalisation de l'investissement locatif des privés.

Différentes structures concourent au conseil et à l'accompagnement technique et financier des propriétaires privés du Sud Toulousain pour la rénovation de leurs logements (performance énergétique, adaptation à la perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, lutte contre l'habitat indigne) :

■ **Le Guichet Rénov'Occitanie** du Pays Sud Toulousain animé par le PETR, et cofinancé par la Région, est le point d'entrée unique sur ce territoire pour le conseil public neutre et gratuit des particuliers sur les questions de rénovation énergétique : conseil technique et financier, orientation vers les entreprises locales RGE et vers les dispositifs d'accompagnement les plus adaptés en fonction de la situation et des projets des propriétaires.

■ **Des permanences locales complémentaires** à celles du Guichet unique sont assurées sur la Communauté de Communes du Bassin Auterivain (par la maison de l'habitat) et sur

la Communauté de Communes du Volvestre (par l'opérateur SOLIHA Haute-Garonne) pour renforcer le maillage et la fréquence de l'offre de conseil aux propriétaires sur toutes les questions liées à l'amélioration de l'habitat.

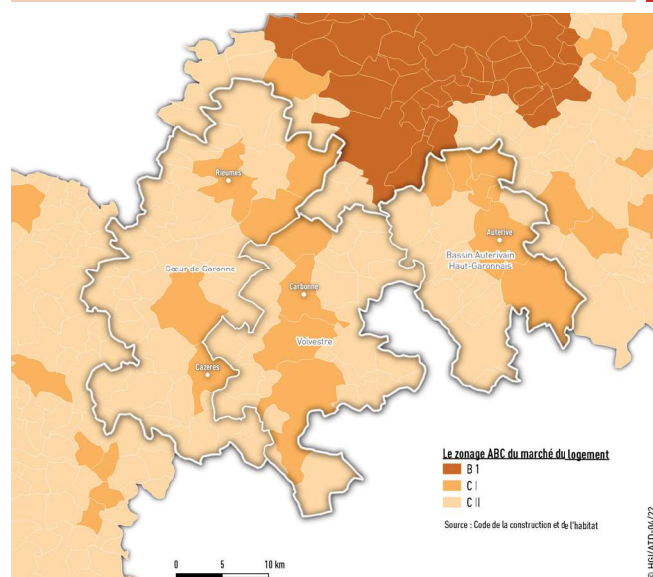
■ Pour les publics éligibles (conditions de ressources notamment), **le programme ÉcoRénov'31** du Conseil départemental apporte une offre d'accompagnement global et gratuit à la réalisation de travaux : diagnostics techniques des logements, aides à la conception du projet de rénovation et à la sélection des 2 devis, constitution de tous les dossiers de financements, contrôle de la réalisation conforme des travaux et aide au dépôt des demandes de solde des différentes subventions.

Le zonage A/B/C définit par l'article D.304-1 du Code de la construction et de l'habitation caractérise la tension du marché du logement en découpant le territoire en 5 zones, de la plus tendue (A bis) à la plus détendue (zone C) :

- Zone A et Abis : aucune sur la Haute-Garonne ;
- Zone B1 : comprend une partie de Toulouse Métropole, et des communes attenantes ;
- Zone B2 : Castelnau-d'Estrétefonds ;
- Zone C (C1 Et C2) : reste du territoire.

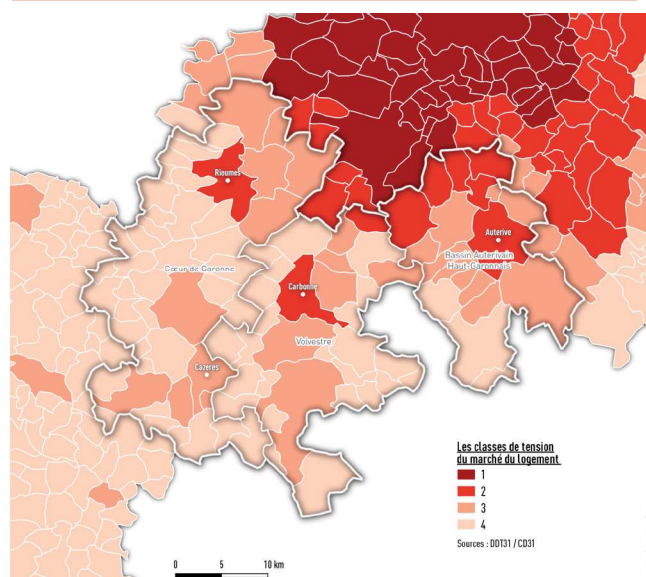
Ces zonages sont utilisés pour :

- Les dispositifs d'investissement locatif pour les particuliers : plafonds de loyers et de ressources pour les locataires.
- Les dispositifs Louer abordable et Louer mieux.
- Le dispositif d'investissement locatif pour les investisseurs institutionnels : taux de TVA réduit à 10 % en zones A et B1.
- Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) : plafonds de ressources, tranches, quotités et plafonds d'opération
- Le Prêt Social de Location-Accession (PSLA) : plafonds de ressources, de loyers et de prix
- La taxe sur les loyers élevés des logements de petite surface en zone A.
- La mobilisation du foncier public.



Au plan national, l'État a confié à **l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)** la mission de coordonner la création d'un service public intégré de la rénovation de l'habitat dans toutes ses composantes et pour tous publics, sous une marque unique « FranceRénov' », qui est progressivement déployée à compter du 1^{er} janvier 2022 : unification/harmonisation des réseaux d'acteurs publics et privés concourant à l'aide à la rénovation de l'habitat, uniformisation des systèmes d'aides, plateforme unique de dépôts des demandes d'aides financières de l'État, etc. Ce nouveau service public national unifié a vocation à s'appuyer sur les collectivités locales déjà investies dans tout ou partie de cette activité et reposera dans chaque territoire la question de l'articulation à poursuivre des acteurs présents et à venir.

Les classes de tension du marché du logement ont été définies par l'État dans le cadre de la politique de l'aide à la pierre. Elles permettent de définir des taux de subvention de l'État. Le département de la Haute-Garonne module aussi ses aides propres en fonction des classes de tensions mais avec des critères différents qui répondent à une politique départementale plus accès sur les secteurs moins tendus.





Un parc de logements en augmentation avec un léger infléchissement sur la période récente

La production de logements augmente plus vite que la population. Cet accroissement, très important durant les années 1990 à 2010, correspondant à un fort phénomène de périurbanisation, enregistre une légère diminution ces dernières années.

Une croissance de logements supérieure à celle de la population

En 2021, le territoire du Pays Sud Toulousain comptait 45 573 logements selon l'INSEE. Globalement la croissance des logements sur le territoire du Pays Sud Toulousain diminue entre 2015-2021, comparativement à la période 2010-2015. La croissance du parc de logements est légèrement supérieure à la croissance de la population observée dans la dernière période (+8 % pour les logements et +5 % pour la population). Cela peut notamment s'expliquer par l'évolution de la taille

des ménages qui diminue dans le même temps et génère un besoin supplémentaire en logements. Cette évolution sur le Sud Toulousain est similaire à celle observée sur la Haute-Garonne. La Communauté de communes du Bassin Auterivain présente le plus fort taux d'évolution de logements +11 % entre 2015 et 2021, en lien avec son attractivité démographique (+9 % de population).

Évolution du nombre de logements et de la population entre 2011 et 2022

Territoire	Logements					Population	
	Nbre 2010	Nbre 2015	Nbre 2021	2010-2015	2015-2021	2011-2016	2016-2022
Cœur de Garonne	15 214	16 390	17 388	8 % (+235 logts/an)	6 % (+166 logts/an)	5 %	1 %
Volvestre	12 601	13 728	14 718	9 % (+225 logts/an)	7 % (+165 logts/an)	7 %	4 %
Bassin Auterivain	12 512	13 955	15 467	12 % (+289 logts/an)	11 % (+252 logts/an)	8 %	9 %
Pays Sud Toulousain	40 327	44 073	45 573	9 % (+749 logts/an)	8 % (+583 logts/an)	6 %	5 %
Haute-Garonne	626 967	691 485	769 604	10 %	11 %	7 %	8 %

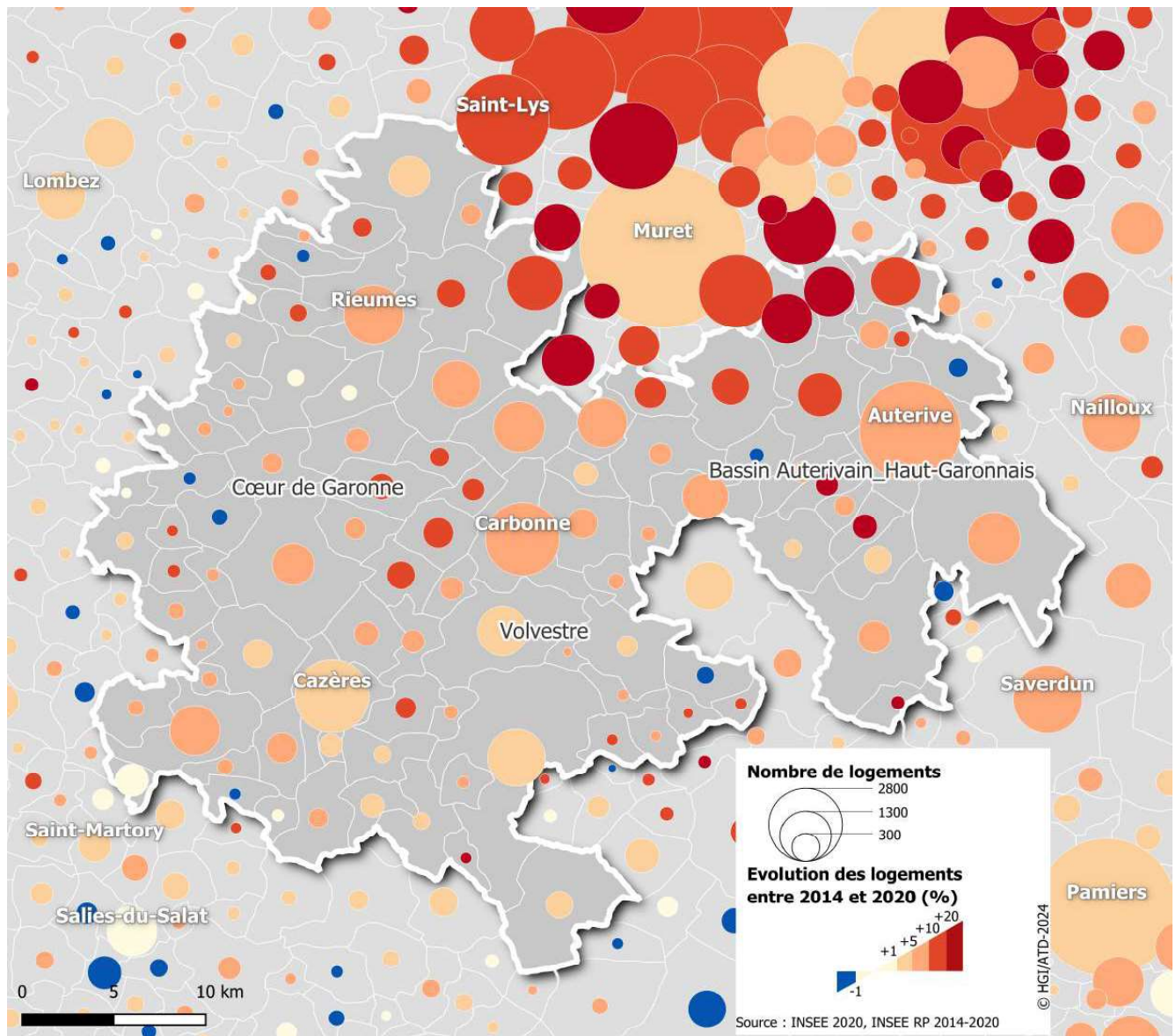
Source : INSEE RP 2010-2021

La dynamique de répartition des logements sur le territoire suit la logique d'évolution de la population.

Les 4 communes présentant le plus de logements sont les 4 pôles d'équilibre du territoire, suivi par 10 communes pôles de services du territoire, à l'exception de Martres-Tolosane qui n'est pas une polarité du SCoT en vigueur.

Les 7 communes de plus de 500 logements présentant un taux de croissance supérieur à 10 % entre 2015 et 2021 se situent dans la vallée de l'Ariège et de la Lèze et en partie la vallée de la Garonne.

Seulement 8 petites communes situées sur les coteaux du Gers ou du Volvestre sont en perte de logements.





Un profil général de logements à dominante périurbaine

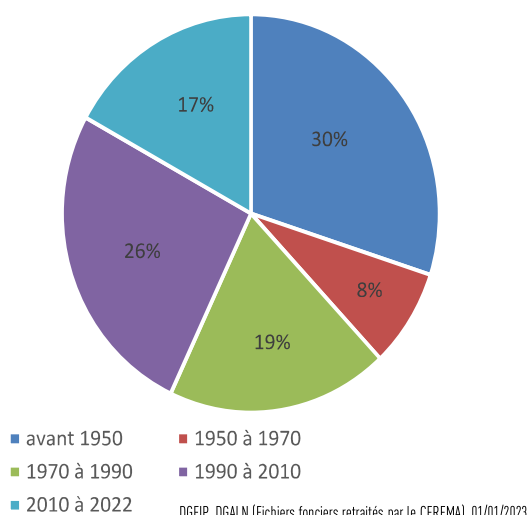
■ 38 % du parc de logements date d'avant 1970. Cette période correspond à une déprise rurale et une faible attractivité de l'agglomération toulousaine réduite à sa ville.

■ Les logements construits entre 1970 et 1990 représentent 19 % du parc existant. Cette période correspond au développement du pavillonnaire et de sa diffusion autour des villes.

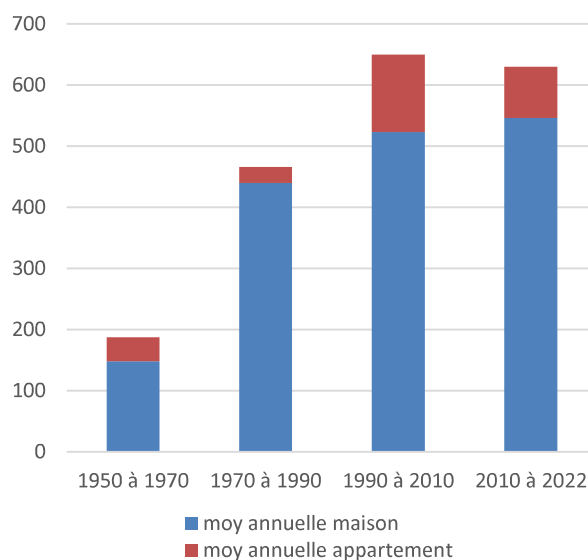
■ La période 1990 à 2010 montre une intensification de l'habitat pavillonnaire sur le territoire avec une intensification du développement du logement collectif, 26 % des logements sont datés de cette période. Ces années correspondent à un fort décentrage de la ville toulousaine vers ses territoires périphériques et une forte migration de la population vers le territoire du Sud Toulousain. C'est le phénomène de la périurbanisation.

■ Depuis 2010, et avec la crise de 2008, la tendance migratoire s'est réduite et le rythme annuel de construction des logements s'est réduit, mais reste tout de même soutenu.

Date de construction des logements sur le territoire



Evolution des moyennes annuelles de construction de logements



Lotissement neuf à Le Vernet - HGI

Une production de logements essentiellement tournée vers de l'individuel

L'évolution des logements autorisés depuis 2010 montre une augmentation en 2017 (824 logements autorisés) ainsi que sur la période récente (898 logements autorisés en moyenne entre 2020 et 2022). En 2022, les logements autorisés sont principalement des logements individuels purs (54 %).

Cette courbe montre la forte pression de construction qui s'opérait de 2005 à 2007, date des références des études du SCoT en vigueur et période de plein essor des opérations défiscalisées.

La majorité des logements produits entre 2010 et 2023 est sous forme d'habitat individuel. La moindre production d'opérations d'aménagement de lotissements pourrait expliquer ce phénomène.

On note également une stagnation de la production de logements en collectifs, qui représentent en moyenne 11 % des logements produits ces 10 dernières années.

Le dispositif de défiscalisation immobilière « De Robien », est entrée en vigueur en 2003. Sa large accessibilité et ses conditions d'attribution très souples ont rapidement rendu populaire cette loi auprès des investisseurs, cherchant à réduire leur imposition. Cet effet levier peut expliquer la part importante de collectifs produits pendant les années 2003 à 2007. À partir de 2009, le dispositif de défiscalisation a été modifié avec le « Robien recentré » et l'obligation d'acquérir un bien situé dans les zones géographiques identifiées comme présentant un fort déséquilibre entre l'offre et la demande, dont le Pays Sud Toulousain ne faisait plus partie. Cela pourrait

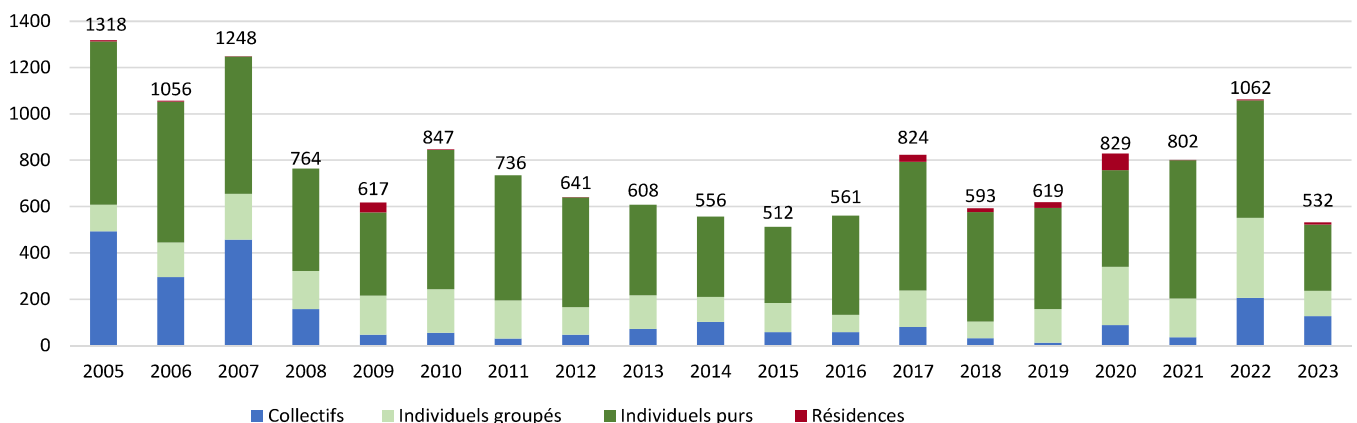
SITADEL est la base de données qui rassemble les informations relatives aux autorisations de construire (permis délivrés) et aux mises en chantier (commencés). Les permis délivrés sont observés en date effective d'autorisation (date réelle).

Les typologies de logements :

- **Logement individuel pur** : logement ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement
- **Logement individuel groupé** : logement ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple un lotissement) ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels ;
- **Logement collectif** : logement faisant partie d'un bâtiment d'au moins deux logements dont certains ne disposent pas d'un accès privatif ;
- **Logement en résidence** : maison individuelle ou collective construite par un promoteur pour une occupation par un public très ciblé, selon la nature de la résidence avec mise à disposition de services spécifiques (résidences pour personnes âgées, résidences pour étudiants, résidences de tourisme, résidences pour personnes handicapées, etc.)

être une des explications à la baisse de la production de logements collectifs, davantage destinés à de la location, sur le territoire depuis 2009.

Evolution du nombre de logements autorisés sur le Pays Sud Toulousain



Source : Sitadel 2005-2023



Un parc de logements caractéristique des territoires périurbains

Le parc de logements du Pays Sud Toulousain est essentiellement résidentiel, avec des maisons de 5 pièces ou plus occupées par leurs propriétaires.

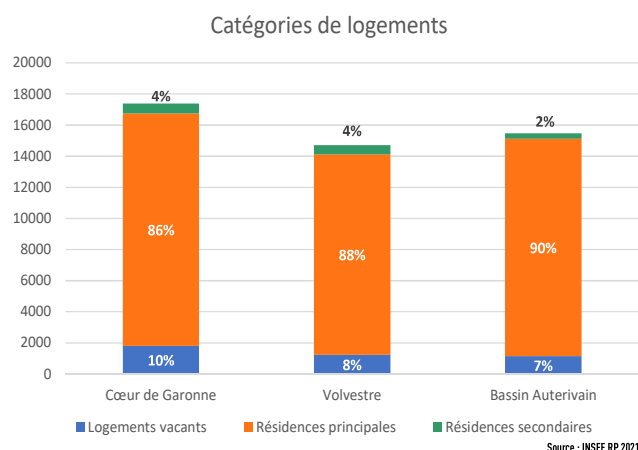
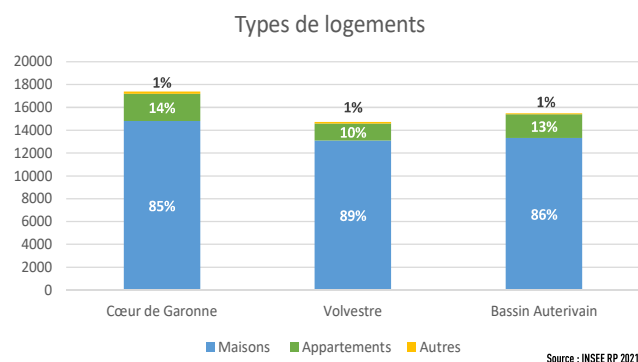
Un parc de logements majoritairement composé de maisons en résidences principales

Le parc de logements du territoire du Sud Toulousain est composé à 87 % de maisons individuelles. À titre de comparaison, le parc de la Haute-Garonne est composé à 48 % de maisons individuelles en 2021.

La part des appartements est plus forte dans la Communauté de communes Cœur de Garonne (14 %), ainsi que dans le Bassin Auterivain (13 %). Les appartements sont situés en priorité sur les pôles d'équilibre et en couronne autour du SCoT de la grande agglomération Toulousaine, mais aussi dans les axes de la vallée de la Garonne (Le Fousseret, Mondavezan, Martres-Tolosane et Boussens), de la Lèze (Saint-Sulpice-sur-Lèze) mais aussi de l'Arize (Rieux-Volvestre, Montesquieu-Volvestre).

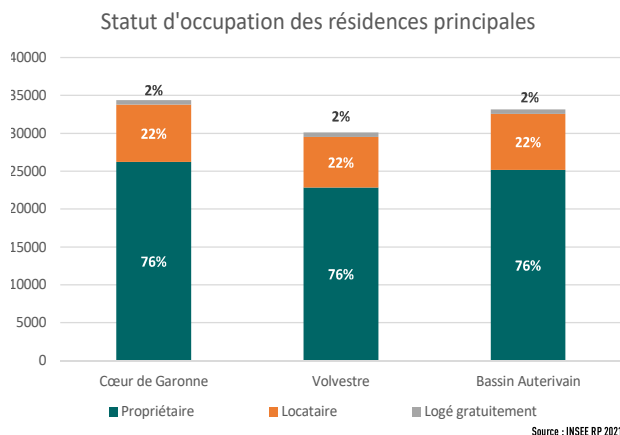
Les résidences principales représentent 88 % des logements du territoire. Les résidences secondaires sont en faible proportion sur le territoire du Pays Sud Toulousain avec un taux de 3 % qui est similaire à celui de la Haute-Garonne. Ces résidences sont prioritairement situées sur les franges sud et ouest du territoire, dans les communes les plus rurales où les reliefs sont les plus importants et avec une proportion un peu plus conséquente sur le Volvestre et Cœur de Garonne (4 %).

Avec 10 % de logements, le parc de logements de la Communauté de communes Cœur de Garonne enregistre le plus fort taux de logements inoccupés.



76 % des résidences principales du parc du Pays Sud Toulousain sont occupées par des propriétaires. Ce taux reste stable depuis 2009 et équivalent dans chacune des intercommunalités du territoire.

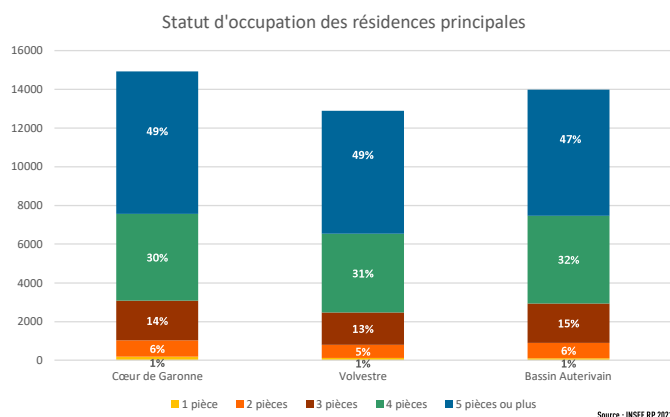
À l'échelle de la Haute-Garonne, la proportion de propriétaires est beaucoup plus faible (52 %). Outre la tension du marché qui est plus importante sur la partie Nord du département, on y trouve également une plus faible proportion de logements individuels, une population plus jeune ainsi qu'un nombre d'étudiants plus conséquent.



Un parc de résidences principales essentiellement constitué de grands logements

Le parc de résidences principales du territoire est majoritairement constitué de grands logements (48 % de logements de 5 pièces ou plus).

Les petits logements sont peu présents, avec avec 1 % de T1 et 6 % de T2, alors que les ménages d'une seule personne représentent 29 % de la population du Pays Sud Toulousain en 2021 et que ces derniers sont en augmentation au cours des 6 dernières années (+2,2 points de 2015 à 2021).





Un parc de logements vacants à prendre en compte sur le territoire

Un parc de logements vacants en augmentation

La vacance joue un rôle important dans le fonctionnement du parc de logements car elle conditionne l'offre disponible à un moment donné. La vacance permet par ailleurs de fluidifier les parcours résidentiels et l'entretien du parc. Il est généralement admis qu'un taux de vacance raisonnable est de l'ordre de 6 % à 7 %.

La vacance structurelle, d'une durée supérieure à 2 ans, concerne les logements inoccupés de longue date du fait notamment d'un blocage administratif, d'une indivision ou encore d'une inadéquation avec le marché immobilier (situation, surface, inconfort, etc.).

		2010	2021	Évol. 2010- 2021
Résidence principale	Nbre	34 406	41 799	+18 %
	Part	88 %	88 %	
Résidence secondaire	Nbre	1 561	1 588	+2 %
	Part	4 %	3 %	
Logement vacant	Nbre	3 359	4 187	+25 %
	Part	8 %	9 %	
Total logement	Nbre	40 326	47 574	+18 %
Total population	Nbre	88 583	99 388	+12 %

Source : INSEE RP 2021

La part des logements vacants du Pays Sud Toulousain est de 9 % en 2021 alors qu'elle est de 7 % pour la Haute-Garonne. L'évolution des logements entre 2010 et 2021 montre une augmentation de la part des logements vacants sur le territoire de 25 %, tandis-que le parc de logements s'est accru de 18 % et que la population a augmenté de 12 % sur la même période.

La vacance :

Selon l'INSEE, un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

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

Selon le Cerema (LOVAC) :

Le fichier LOVAC permet de caractériser chaque logement vacant à l'adresse. Il identifie les logements structurellement vacants. **Une vacance de « 2 ans et plus » est considérée comme structurelle, c'est pourquoi il a été privilégié d'analyser spécifiquement ce parc vacant, sur lequel la remobilisation peut être envisageable.**

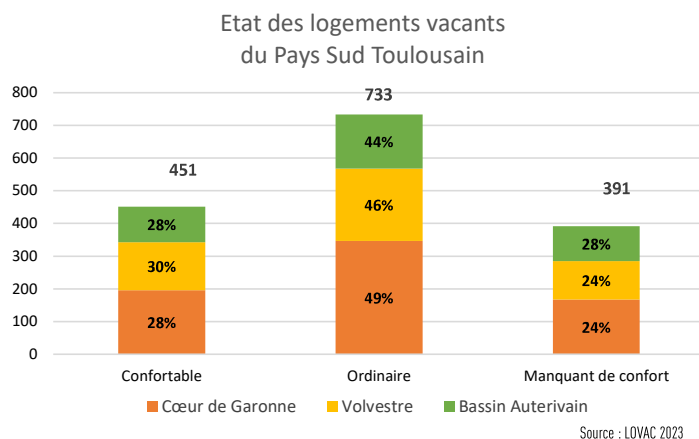
Territoire	Nombre de logement vacants depuis plus de 2 ans	% de logements vacants
Cœur de Garonne	709	4,2 %
Volvestre	487	3,4 %
Bassin Auterivain	379	2,5 %
Pays Sud Toulousain	1 575	3,4 %

Source : LOVAC 2023, au 01/01/2023

Selon les fichiers LOVAC, le Pays Sud Toulousain compte 3,4 % de logements vacants depuis plus de 2 ans au 1^{er} janvier 2023. Celle-ci est d'autant plus importante qu'on s'éloigne de l'agglomération toulousaine et qu'on s'approche des coteaux du Volvestre, du Gers et des Petites Pyrénées.

En effet, les logements vacants depuis plus de 2 ans sont davantage présents dans la Communauté de communes de Cœur de Garonne (4,2 %). Ces logements inoccupés se concentrent principalement dans les centres-bourgs anciens.

Un quart des logements structurellement vacants manquent de confort



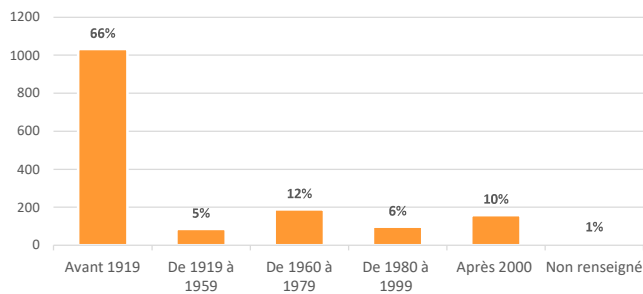
En moyenne, sur le territoire du Sud Toulousain **25 % des logements vacants depuis plus de 2 ans sont identifiés comme « manquant de confort »** (catégories cadastrales 7 et 8). Cela représente un peu moins de 400 logements. Toutefois, la majorité des logements structurellement vacants (47 %) sont dans un état qualifié d'« ordinaire » (catégories cadastrales 5 et 6) et seraient susceptibles d'être plus facilement remis sur le marché.



Bâti vétuste à Cazères - HGI



Répartition des logements vacants depuis plus de 2 ans par année de construction



Source : LOVAC 2023

Sur le territoire du Pays Sud Toulousain, les logements vacants depuis plus de 2 ans sont essentiellement très anciens. Plus de la moitié date d'avant 1919 (66 %), il s'agit majoritairement de logements situés en cœur de village. Par ailleurs, 10 % des logements structurellement vacants ont été construits après les années 2000. Cette vacance constituée de logements plutôt récents pourrait être en lien avec l'essor des politiques de défiscalisation entre 2003 et 2009 (dispositif De Robien notamment) sur le territoire. Ces dispositifs ont généré la construction en nombre d'ensembles collectifs qui ne répondaient pas pleinement aux aspirations des ménages.

En lien avec la structure du parc de logements du Pays Sud Toulousain où l'habitat individuel prédomine, les logements vacants de longue durée sont principalement des maisons (77 %).

Concernant les propriétaires de logements en vacance structurelle, ces derniers sont majoritairement des personnes âgées (54 % ont plus de 70 ans).

La baisse de revenus du fait du passage à la retraite, estimée en moyenne à -25 %, pourrait expliquer qu'une part de ces propriétaires se trouve dans l'incapacité de financer des travaux de réhabilitation pour remettre sur le marché ces logements vacants de longue durée. Il pourrait également s'agir de vacance de rétention, qui correspond à une vacance « voulue » par les propriétaires, dans le cas où le logement est conservé pour être transmis aux héritiers, dans le cas aussi d'un fort attachement affectif ou dans une logique patrimoniale.

Les différentes Réglementations Thermiques

La RT 1974, suite au premier choc pétrolier la première RT est mise en place, elle imposait uniquement la mise en place d'une fine couche d'isolation et l'installation d'une régulation automatique des systèmes de chauffage.

La RT 1982, suite au second choc pétrolier. L'objectif de cette nouvelle réglementation thermique est une réduction de 20 % de la consommation d'énergie des bâtiments par rapport à la RT 1974.

La RT 1988, inclut des exigences de performances minimales de l'enveloppe et des systèmes mis en place.

La RT 2000, voit l'apparition d'une exigence de performance globale du bâtiment mais aussi de confort d'été, via le coefficient TIC.

La RT 2005, prend en compte le bioclimatisme et les énergies renouvelables.

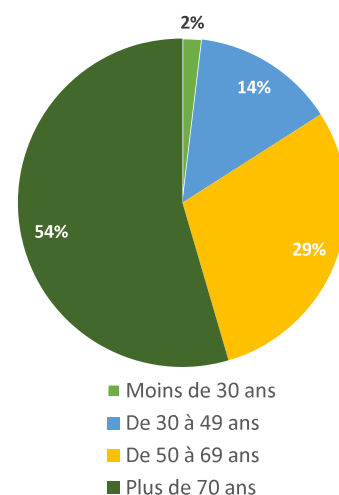
La RT 2012, se base sur l'ancien label BBC (Bâtiment Basse Consommation).

Globalement, l'exigence réglementaire a été divisée par trois entre 1974 et 2012.

La RE 2020, depuis le 1^{er} janvier 2022, vise une amélioration de la performance énergétique, du confort des constructions, et la prise en compte de l'impact carbone par une analyse de cycle de vie.

Source : <https://www.ecologie.gouv.fr/reglementation-environnementale-re2020>

Répartition des logements vacants depuis plus de 2 ans par âge du propriétaire



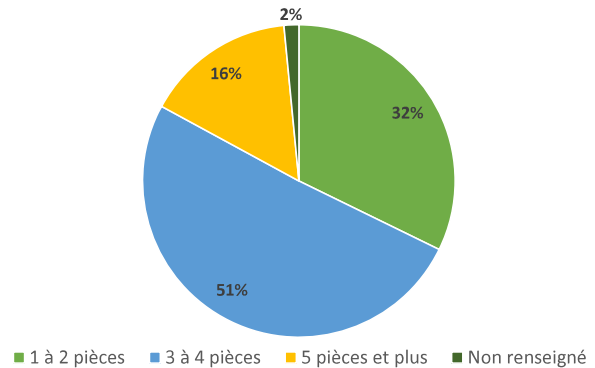
Source : LOVAC 2023

Des logements vacants depuis plus de 2 ans essentiellement familiaux

Les logements vacants depuis plus de 2 ans sont essentiellement des typologies familiales (67 % de logements comportent 3, 4 et 5 pièces et plus), en lien avec la structure du parc de logements où les grands logements sont plus présents.

Comparativement à l'ensemble du parc de logements, les petits logements d'1 à 2 pièces qui représentent un peu moins d'un tiers des logements inoccupés (32 %) sont surreprésentés car ces derniers ne représentent que 7 % de l'ensemble du parc de logements.

Nombre de pièces des logements vacants du Pays Sud Toulousain



Source : LOVAC 2023

En synthèse, la problématique du logement vacant recoupe plusieurs réalités sur le territoire. Nous pouvons identifier deux principales causes :

■ Des logements vacants principalement du fait de leurs caractéristiques : forme, manque d'entretien / vétusté, taille, configuration, absence d'extérieur ou de stationnement, etc. Ces logements ne répondent plus aux normes, ni aux attentes actuelles de la population. Ils nécessitent des travaux importants (et souvent coûteux) pour être réhabilités et attirer de nouveaux habitants ;

■ Des logements vacants en raison de leur emplacement. Principalement situés en cœur de bourg, ces logements ne bénéficient pas d'un emplacement optimal (ruelles étroites, manque d'ensoleillement, etc.). Ceux-ci subissent également les évolutions récentes liées à la perte de vitalité des centres-anciens, avec le déplacement de la centralité ou la périphérisation des activités commerciales et de certains services.

La remobilisation du parc vacant va devenir prépondérante dans les années à venir. En effet, dans un contexte de zéro artificialisation nette la reconquête du parc vacant est un enjeu majeur de la politique locale de l'habitat des communes.



Le logement social

Le parc de logements sociaux s'est développé jusque dans les années 2018, notamment dans les pôles principaux des territoires. Après un net recul de la production du fait de la crise sanitaire en 2020 et 2021, on constate une reprise récente de la production sociale.

Un parc de logement social qui s'accroît

Un logement social ou HLM est un logement construit avec des aides de l'État (les aides à la pierre) et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises. Les loyers sont également réglementés et l'accès au logement conditionné à des ressources maximales.

Depuis 1979, c'est la signature d'une convention entre le bailleur social (celui qui construit et gère le logement social) et l'État, qui fait entrer un logement dans la catégorie du logement social. On parle de la convention APL (Aide Personnalisée au Logement). Cette convention va déclencher les aides, à la fois pour les locataires, les aides personnalisées au logement, mais également les aides au bailleur pour la construction. C'est cette même convention qui va déterminer le montant du loyer au mètre carré. En effet, c'est l'une des caractéristiques du logement social : la nature du prêt octroyé par l'État pour financer la construction de l'immeuble va déterminer le montant du loyer. Plus les prêts et subventions sont importants, plus le bailleur, en contrepartie, devra appliquer des loyers faibles, destinés à des personnes aux ressources modestes.

Une fois la décision de construction d'un logement social prise par la collectivité, l'État ou par un organisme HLM, la réalisation peut être financée par :

- L'État (essentiellement via des aides fiscales) ;
- Les collectivités territoriales (région, département, agglomération, commune, etc.) ;
- La Banque des territoires qui octroie les prêts à très long terme en s'adossant sur les dépôts de l'épargne populaire comme le livret A. Les prêts sur 30 ou 70 ans constituent près de 75 % du financement ;
- Action logement avec le 1% logement versé par les employeurs ;
- Le bailleur sur ses fonds propres.

Les différentes catégories de logements sociaux :

Il existe plusieurs catégories de logements sociaux suivant les prêts et subventions accordés aux organismes lors de la construction de l'immeuble.

■ **le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration)** réservé aux personnes en situation de grande précarité qui cumulent des difficultés sociales et économiques. Les loyers sont compris entre 4,56 €/m² et 5,97 €/m² selon les régions ;

■ **le PLUS (prêt locatif à usage social)** correspond aux HLM traditionnelles. Les loyers sont compris entre 5,14 €/m² et 6,70 €/m² selon les zones. Plus de 80 % des logements sociaux sont régis par ce plafond de loyer et de ressources ;

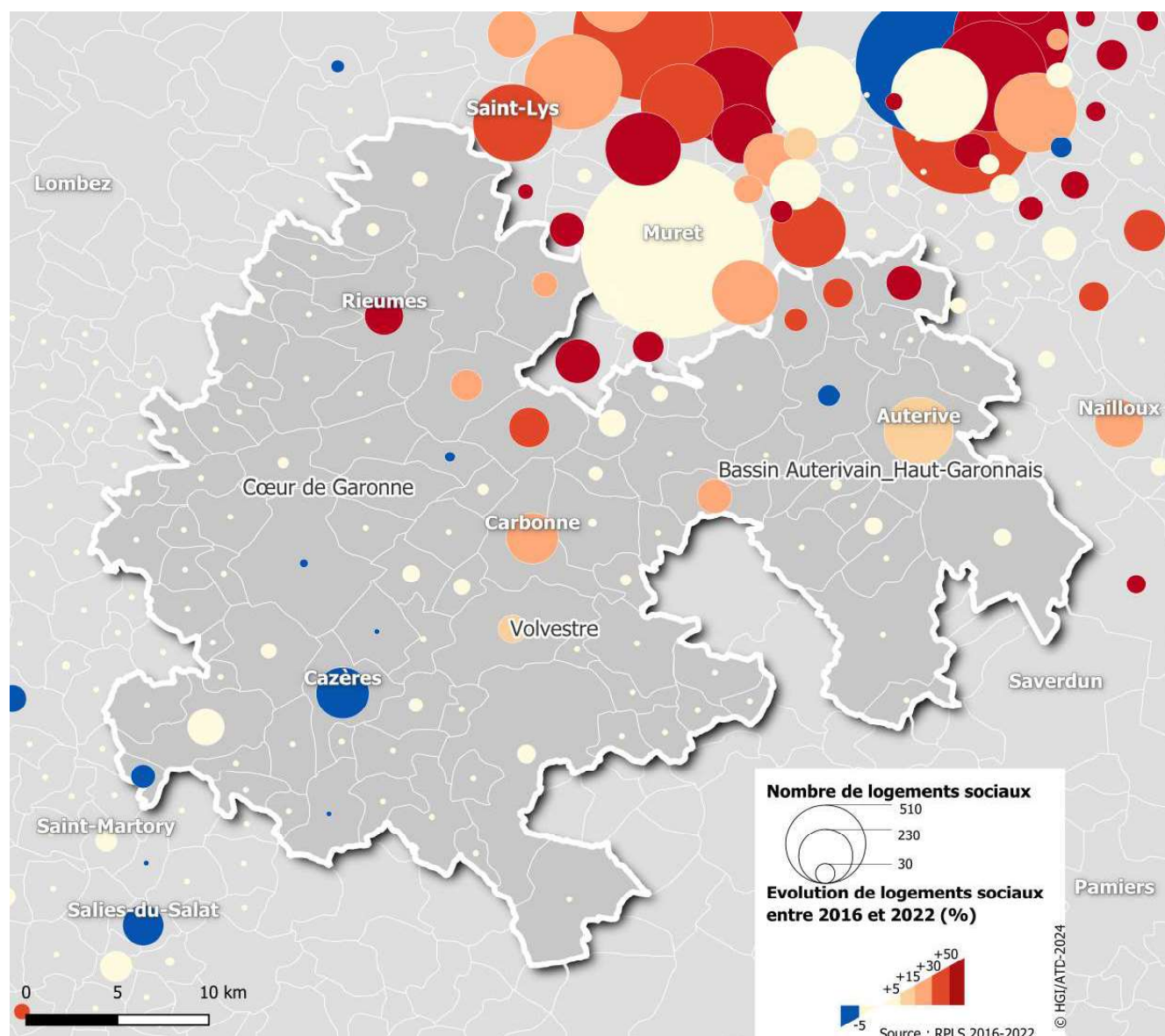
■ **le PLS (prêt locatif social)** finance des logements situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est le plus tendu.

En fonction des financements qu'ils ont apportés (fourniture du terrain, subventions, etc.), les financeurs disposent de quotas d'appartements réservés, pour lesquels ils proposent des candidats locataires qui leur en font la demande, en fonction de leur situation familiale, de leurs revenus et de leur état de précarité. Ces financeurs sont appelés les réservataires et disposent d'un contingent. L'État dispose ainsi d'un contingent préfectoral.

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU), dans son article 55, impose aux communes plus de 3 500 habitants qui appartiennent à des agglomérations ou communautés de communes de plus de 50 000 habitants, dont au moins une des communes représente plus de 15 000 habitants, de disposer d'un pourcentage minimum de logements sociaux au sein de leur parc de résidences principales : 25 % ou 20 % dans les territoires moins tendus. **Aucune commune du territoire du Pays Sud Toulousain n'est assujettie à l'article 55 de la loi SRU.**

On comptabilise 2 326 logements sociaux dans le Pays Sud Toulousain en 2024, soit une augmentation du parc social de 26 % depuis 2016. À titre de comparaison, cette progression est de 31 % pour la Haute-Garonne et de 51 % pour le SCoT Nord Toulousain. Les logements sociaux sont présents dans les polarités du territoire, Auterive, Carbonne, Cazères, Longages, Rieumes et, suivant une logique de proximité vis-à-vis des équipements et services.

La plus forte de la production de logements sociaux depuis 2016 est très nettement concentrée sur le Nord du territoire et dans les communes dont la classe de tension du marché du logement est de niveau 2 avec +122 % pour Venerque et +84 % pour Rieumes.



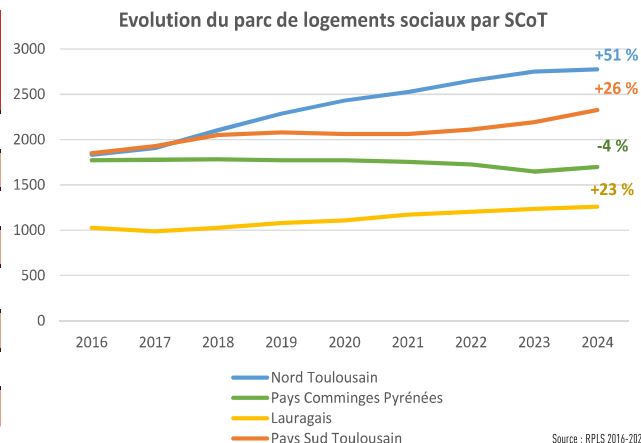
Les 8 communes ayant plus de 100 logements sociaux en 2024



Nom de la commune	Communauté de communes
Auterive	Bassin Auterivain
Carbonne	Volvestre
Cazères	Cœur de Garonne
Longages	Volvestre
Rieumes	Cœur de Garonne
Venerque	Bassin Auterivain
Martres-Tolosane	Cœur de Garonne
Saint-Sulpice-sur-Lèze	Volvestre

Source : RPLS 2016-2024

L'évolution comparée du parc de logements sociaux sur les autres SCoT périphériques montre une croissance continue du parc social depuis 2016 (excepté pour le SCoT du Pays Comminges Pyrénées). Cet infléchissement de la courbe pourrait être mis en lien avec les classes de tension du marché du logement de 2017 auxquelles sont assujetties les aides à la pierre. Aucune commune en classe 1 et peu de communes en classes 2 sont retenues sur le territoire du Pays Sud Toulousain. Au contraire, les communes du territoire du SCoT Nord Toulousain sont en partie en classe 1 et majoritairement en classe 2 ou 3 ce qui expliquerait la courbe en croissance constante de production de logements sociaux sur ce territoire.



Sur la période 2016-2024, la production de logements sociaux du Pays Sud Toulousain a été plus conséquente dans la Communauté de communes du Bassin Auterivain (+48 %). Le Volvestre a également participé à l'accroissement du parc social (+29 % de 2016 à 2024) et la Communauté de communes Cœur de Garonne y a contribué dans une moindre mesure (+5 %).

Les caractéristiques du parc de logements sociaux du Pays Sud Toulousain

On compte 5,6 logements sociaux pour 100 résidences principales dans le Pays Sud Toulousain en 2024. Ce ratio est équivalent sur les territoires de SCoT périphériques. **Les logements sociaux sont concentrés essentiellement dans le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine** (17,9 logements sociaux pour 100 résidences principales en 2024).

Les logements sociaux du Pays Sud Toulousain sont majoritairement **des logements individuels (55 %)** alors que les logements individuels ne représentent que 15 % du parc social de Haute-Garonne. Les logements sociaux individuels se situent surtout sur la Communauté de communes de Cœur de Garonne (39 % de l'offre du Pays Sud Toulousain).

Le niveau de vacance des logement sociaux du territoire (2,1 %) est équivalent à celui du département de la Haute-Garonne. Le territoire de Cœur de Garonne observe le taux le plus élevé avec 2,6 % de logements sociaux inoccupés. Ce niveau de vacance est l'illustration d'une vacance à court terme, qui désigne une période de transition pour le logement (relocation, travaux de remise en état, etc.). Un tel niveau de vacance permet également une rotation dans le parc social et une fluidité des parcours résidentiels.

Comme pour l'ensemble du parc de logements, les logements sociaux du Pays Sud Toulousain sont en majorité **des grands logements (T4 et plus) pour 48 % et seulement 16 % sont des petites typologies (T1 et T2).**

Les caractéristiques du parc de logements sociaux

	Nombre de logements sociaux 2024	% parmi les résidences principales	Évolution parc social 2016-2024	Part des logements de 1 et 2 pièces 2024	Part des logements individuels 2024	Taux de vacance 2024
Cœur de Garonne	733	4,9 %	+9 %	18 %	68 %	2,6 %
Volvestre	771	6,0 %	+29 %	16 %	51 %	1,8 %
Bassin Auterivain	822	5,9 %	+48 %	14 %	48 %	1,9 %
Pays Sud Toulousain	2326	5,6 %	+26 %	16 %	55 %	2,1 %
Haute-Garonne	104 258	15,3 %	+31 %	33 %	15 %	2,1 %

Source : RPLS 2016-2024

Une pression sur le parc social du Pays Sud Toulousain qui perdure et s'accroît sur les petites typologies

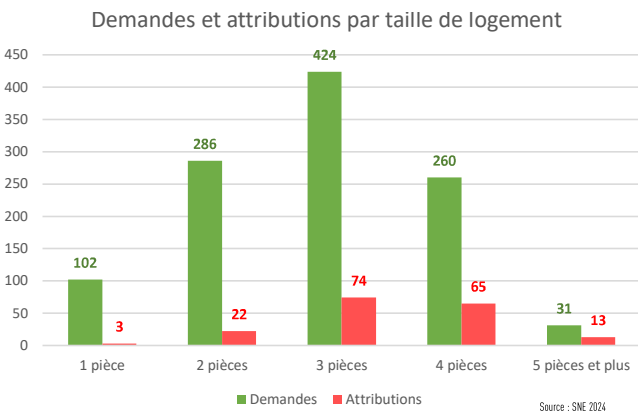
L'extraction des chiffres du SNE (Système National d'Enregistrement du logement social) montre qu'il y avait 1 458 demandes enregistrées en 2024 pour 305 attributions.

La pression globale de la demande de logements sociaux sur le territoire est de 4,8 demandes pour 1 attribution en 2024. À titre de comparaison, le niveau de pression est de 5,7 sur le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine, de 4,8 sur le territoire du SCoT Nord Toulousain et de 5,6 sur le territoire du SCoT Lauragais. La pression est particulièrement forte dans la Communauté de communes Cœur de Garonne pour laquelle moins d'attributions ont été réalisées en 2024. En 5 ans, il convient toutefois de remarquer que la pression a diminué sur le Sud Toulousain (6,2 demandes pour 1 attribution en 2020).

	Demandes	Attributions	Pression
Cœur de Garonne	452	63	7,2
Volvestre	457	88	5,2
Bassin Auterivain	549	154	3,6
Pays Sud Toulousain	1 458	305	4,8

Source : SNE 2024

Les T3 sont les logements les plus demandés, suivi des T2 et des T4. Néanmoins, même si les T1 sont moins demandés il y a très peu d'attributions. Cela crée une pression très forte, avec 34 demandes de T1 pour 1 attribution, et 13 demandes de T2 pour 1 attribution.





Chiffres clés

- 45 573 logements en 2021, soit +8 % entre 2015 et 2021, soit +749 logements/an
- 87 % de maisons individuelles (48 % en Haute-Garonne)
- 76 % de propriétaires (52 % en Haute-Garonne)
- 48 % de T5 et plus
- 9 % de logements vacants en 2021 selon l'INSEE, (7 % en Haute-Garonne), soit une progression de 0,5 point entre 2010 et 2021

Atouts

- Une part importante de maisons individuelles qui reste stable
- Une augmentation des maisons individuelles groupées après 2010, découlant d'opérations d'aménagement de lotissement
- Une part importante de propriétaires qui a tendance à augmenter
- Une majorité de grands logements (T5 et au-delà)
- Une progression de la production de logements sociaux, avec un infléchissement en période de crise sanitaire (2020-2021)
- 1 nouvelle aire d'accueil des gens du voyage à Carbonne

Opportunités

- La mise en œuvre de politiques locales de rénovation et d'amélioration de l'habitat
- La mise en place de politiques de locales de l'habitat (PLH Cœur de Garonne approuvé, PLH du Volvestre en cours, PLH du Bassin Auterivain et préfiguration)
- La mise en place de nouvelles formes d'habitat comme sur Cazères, Bérat, Carbonne, Montbrun-Bocage

Enjeux

- Réduction du parc de logements ancien en mauvais état et énergivores
- Soutien à la rénovation des logements les plus dégradés et/ou énergivores
- Remobilisation des logements vacants, notamment dans les centres bourgs afin de soutenir leur revitalisation
- Maintien de la dynamique de création du logement social

- 3,4 % de logements vacants depuis + de 2 ans (LOVAC)
- 66 % de logements très anciens (avant 1919) situés en cœurs de bourgs
- Un quart des logements structurellement vacants manquent de confort
- 2 326 logements sociaux en 2024
- 4,8 demandes de logements sociaux pour 1 attribution en 2024

Faiblesses

- Une vacance importante qui va en s'accroissant (+25 % en 11 ans), située principalement dans les centres-bourgs et en majorité dans les logements familiaux
- Un parc de logements assez ancien et passablement dégradé
- Un manque de logements de petites typologies pour répondre à certains types de populations (jeunes, personnes âgées, couples sans enfants),
- Une offre en aires d'accueil pour les gens du voyage à développer

Menaces

- Une dégradation et un accroissement du parc de logements vacants
- Des centres-bourgs qui continuent de se dégrader et de se désertifier
- Une production de logements sous forme de lotissements, en étalement urbain
- Un désengagement des bailleurs sociaux sur le territoire



Quartier Libre-Lèze à Saint Sulpice-sur-Lèze - HGI

Caractéristiques des équipements et des services

- Des équipements largement représentés par les services aux particuliers
- Un territoire fortement influencé par les pôles de services supérieurs et intermédiaires limitrophes
- Une polarisation importante des équipements et des services qui maille le territoire
- Des temps d'accès inégaux, plus importants à mesure de l'éloignement à la métropole et fortement liés aux dynamiques démographiques

L'offre de services au public

- Une offre conséquente d'accueil de la petite enfance, malgré des besoins insatisfaits en accueil collectif et des disparités territoriales
- Une offre scolaire primaire, élémentaire et collège dense et relativement bien répartie sur le territoire avec un retard sur l'offre lycée
- Un nombre de places d'hébergements insuffisant et une faible proportion de personnes âgées qui tend à augmenter
- Une offre médicale relativement bien répartie mais un déficit important de certains services
- Un accès aux services publics et sociaux regroupé et optimisé
- Un territoire bien équipé pour les sports et loisirs et plus dépendant de la métropole pour l'offre culturelle