
L'accueil des seniors et des jeunes sur le territoire métropolitain

Vers une segmentation du marché du logement ?

Mémoire de fin d'étude 2015-2016

Pauline Oger

**

Sous la direction : Fabrice Escaffre
Responsable de stage : Gil LeMogne

**

Université de Toulouse II Jean Jaurès

INTRODUCTION	3
I. LE CONTEXTE NATIONAL : VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION	7
1. LE PHENOMENE DU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ET SES IMPACTS SUR LA SOCIETE FRANÇAISE	8
a. <i>Changements sociodémographiques</i>	8
b. <i>Des territoires inégaux face au vieillissement</i>	12
c. <i>Un habitat destiné à s'adapter</i>	14
2. LE CADRE JURIDIQUE ET INSTITUTIONNEL.....	16
a) <i>Au niveau national</i>	16
b) <i>Au niveau local</i>	16
II. LES ENJEUX DE L'ATTRACTIVITE DES JEUNES ET DU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION AU SEIN DE TOULOUSE METROPOLE	18
1. LES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE METROPOLITAIN.....	19
a) <i>Caractéristiques démographique</i>	19
b) <i>Activité et revenus.....</i>	21
2. UN TERRITOIRE JEUNE ET DYNAMIQUE, MAIS UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION AMORCE	23
3. L'ACCUEIL DES PERSONNES AGEES SUR LE TERRITOIRE METROPOLITAIN	37
4. LE LOGEMENT DES PERSONNES AGEES : OFFRE ET BESOINS.....	43
a) <i>Caractéristiques.....</i>	43
b) <i>Offre en logement</i>	45
c) <i>Formes de logements intermédiaires</i>	49
5. BESOINS ET OFFRE.....	35
a) <i>Un nouveau parc de logements à destination des étudiants.....</i>	Erreur ! Signet non défini.
III. ACTIONS ET PROPOSITIONS APPORTEES PAR TOULOUSE METROPOLE	52
1) ACTIONS ET PROPOSITIONS EN FAVEUR DES PERSONNES AGEES	53
a) <i>Le PLH.....</i>	53
b) <i>Actions annoncées et menées au sein du service habitat.....</i>	57
CONCLUSION	60
ANNEXES	64

INTRODUCTION

Au 1^{er} Janvier 2050, la population française devrait compter près de, 70 millions d'habitants soient environ 10 millions d'habitants supplémentaires par rapport au 1^{er} Janvier 2016. Il est, par ailleurs, intéressant à noter qu'un habitant sur trois serait alors âgé de 60 ans ou plus ce qui représenterait une augmentation de 80% de cette part de la population¹. Même si ces chiffres reposent sur un certain nombre d'hypothèses, il est indéniable que la France doit faire face à un vieillissement de sa population, qui s'explique par une pluralité de facteurs comme l'allongement de la durée de vie liée à l'amélioration des conditions de vie ainsi qu'à l'entrée des générations du « baby-boom » dans le 3^{ème} ou 4^{ème} âge.

Déjà en 1962, Pierre Laroque² retranscrit dans un rapport officiel relatif à la situation des personnes âgées en France. Ce dernier faisait état du niveau de mal-logement des personnes âgées, qui connaissent également des situations d'isolement et de pauvreté. Une alerte qui donnera lieu un certain nombre d'évolutions, par une nette augmentation des niveaux de retraites, la création de logements-foyers construits par les CCAS, Aujourd'hui, les analyses de ce rapport peuvent paraître quelque peu désuètes, la pauvreté n'est plus obligatoirement corrélée à la vieillesse. On dénombre, qu'environ 600 000 personnes touchent le minimum vieillesse, remplacé depuis 2006 par l'ASPA (Allocation solidaire aux personnes âgées), sur 15 millions de retraités selon une étude de l'EHPA. L'ASPA est soumis à différentes conditions, notamment être âgé de plus de 65 ans, être sous le plafond de ressources (801€ pour une personne seule et 1 243€ pour un couple). Cependant, pour ce qui est de la question de l'isolement social, des personnes âgées, elle est toujours d'actualité. D'après la Fondation de France, près d'un tiers des personnes âgées se trouveraient dans une situation d'isolement. Cette situation peut entraîner un certain nombre de conséquences dont la dépendance qu'elle soit partielle ou complète, physique ou psychique.

Il en cours aux politiques publics de répondre à ces problèmes d'isolement et aux besoins spécifiques, tel que le maintien à domicile. En effet, d'après une étude de

¹ Démarche autonome de Toulouse Métropole, 2012

² Rapport Laroque, 1962

l'Observatoire de l'intérêt général du 30 mars 2012, 9 personnes sur 10 souhaitent vieillir à domicile.

Aujourd'hui, la piste suivie par des politiques réside dans le niveau d'accessibilité dans la ville, dans l'optique d'adapter le territoire afin de limiter la dépendance et l'isolement, notamment au travers de l'habitat (logement et espaces extérieurs). Or la France affiche un certain retard en matière de logements adaptés au vieillissement, on ne comptait, en 2011, que 6% des logements adaptés à l'avancée en âge sur l'ensemble du parc. L'Agence nationale de l'habitat (Anah) évalue, quant à elle, à deux millions le nombre de logements qui auraient besoin d'être adaptés du fait de l'avancée en âge de leurs occupants³. Ce constat pose notamment la question l'intégration du logement dans son environnement de par la présence ou non de transports publics adaptés et des services de proximité (médecins, commerces,...) qui pourrait être des facteurs favorisant et aidant le maintien à domicile.

C'est en quoi il apparaît comme intéressant, dans notre cadre d'étude, de comprendre dans le contexte actuel et national, les corrélations entre le vieillissement de la population et l'habitat. Il s'agit de mettre en exergue, comment les politiques d'aménagement et notamment les politiques de l'habitat répondent ou non à cette question.

Face aux différents enjeux et questionnements qu'apportent le constat du vieillissement de la population, comme la dépendance, l'accompagnement, l'isolement, ... mais aussi le contexte économique, avec une paupérisation des seniors. Il apparaît alors intéressant alors d'essayer de comprendre comme une collectivité territoriale, et notamment une métropole, peut, au travers de sa politique de l'habitat, répondre au phénomène du vieillissement de la population ? Cela par l'exemple de Toulouse Métropole.

Mais le cas de Toulouse Métropole est également intéressant du fait qu'elle accueille sur son territoire deux publics spécifiques et présentant des besoins diamétralement opposés, que sont les « jeunes » (79 770 personnes⁴) et les « personnes âgées » (159 847 personnes âgées de 60 ans à plus⁵).

³ L'adaptation du parc de logements au vieillissement et à la dépendance, Octobre 2011

⁴ Insee, RP2013 exploitation principale

⁵ Insee, RP2013 exploitation principale

Les étudiants font partie de la catégorie des jeunes de la population, mais ils s'en différencient par un certain nombre d'aspects. La jeunesse est définie comme la phase de transition au cours de laquelle l'individu passe d'un état de dépendance à celui de la prise en charge de son existence avec l'insertion dans la vie active, la fin de la cohabitation avec les parents. Cependant, on constate depuis plusieurs années que cette période a tendance à s'étirer par un allongement de la durée des études impliquant une insertion dans la vie professionnelle plus tardive. Par ailleurs, l'entrée dans la vie active se traduit généralement par la réalisation, dans un premier temps, d'emplois temporaires ou à temps partiel. L'on peut bien entendre ces questions sur la classe d'âge supérieur à celle de la jeunesse, à quel âge ne sommes-nous plus jeunes au sens statique ? À 25 ans, qui est l'âge-limite pour bénéficier des dispositifs d'aide à l'insertion, de l'accès en foyer de jeunes travailleurs ou à 30 ans comme cela est le cas dans la réglementation HLM ou le 1% patronal ?

Selon l'INSEE, l'étudiant est, « au sens du recensement de la population, une personne dont l'activité principale est de suivre une formation d'enseignement post-secondaire (relevant ou non de l'enseignement supérieur). Il fait également partie de la population active lorsqu'il occupe un emploi. ». Cette définition ne renvoie en aucun cas à une classe d'âge mais plutôt au type d'activité.

Toutefois, dans le cas de notre étude, et suite à différentes lectures, nous prendrons à partie de catégoriser les jeunes par la classe d'âge des 19-29 ans. Avec une attention plus particulière sur les étudiants, qui représentent près de 7% de la population de la ville de Toulouse qui concentre la plus grande partie de la population de l'agglomération. En effet, on dénombre dans la commune de Toulouse, 34 000⁶ jeunes âgées de 19 à 29 ans étant étudiants ou stagiaire non rémunérés.

Dans ce but, nous étudierons les actions entreprises par Toulouse Métropole. Pour cela, un diagnostic du territoire sera réalisé portant sur l'impact du vieillissement de la population ainsi que de l'attractivité de la population jeune, sur la manière dont les politiques publiques répondent, ou pas, aux problématiques qui naissent dans la confrontation entre les besoins spécifiques des seniors et des jeunes, leurs choix et contraintes

⁶ Insee, RP2013 exploitation principale

résidentielles et l'état du parc de logements toulousains.

Dans une première partie, nous tenterons d'apporter une analyse du contexte français, concernant le vieillissement de la population ainsi que la situation générale des étudiants sur le territoire. Afin de mieux comprendre l'impact de ce changement sociodémographique sur le territoire. Puis nous analyserons ces impacts sur l'ensemble du territoire, d'où il ressortira une certaine disparité des territoires vis-à-vis des enjeux qui les concernent. Comme suite à laquelle, nous zoomerons à l'échelle de l'habitat afin de tenter de comprendre les corrélations avec dans un premier temps, le vieillissement de la population et comment, le logement peut-il favoriser ou non la lutte contre la dépendance, à la condition que le logement lui-même soit intégré dans un environnement accessible pour la personne.

I. Le contexte national : vieillissement de la population

1. Le phénomène du vieillissement de la population et ses impacts sur la société française

a. Changements sociodémographiques

Le vieillissement de la population française est un phénomène inéluctable. Selon les estimations de l'INSEE, en France, en prolongeant les tendances actuelles d'ici 2030, les plus de 60 ans devraient augmenter de près de 60% et les plus de 80 ans de 75%. Ainsi, en 2030, un français sur trois aura plus de 60 ans. Une conséquence de l'entrée des générations du baby-boom (1946-1970) dans l'âge de la retraite, mais également l'allongement de la durée de vie.

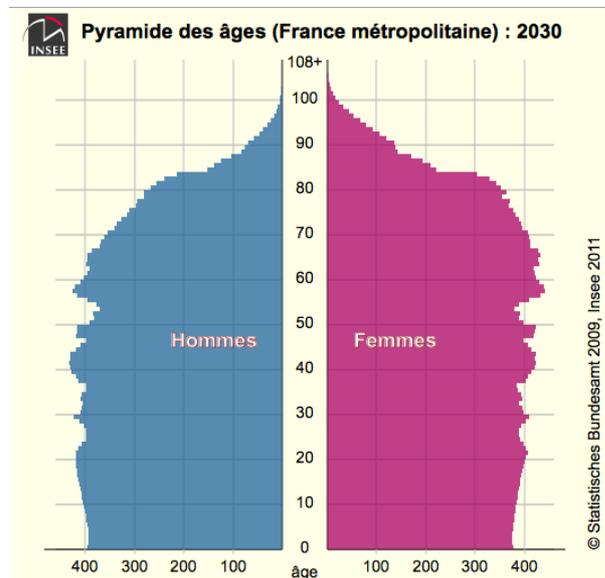


Figure 1: Pyramide des âges, France, 2030

Source : INSEE

Mais il est à noter que ce phénomène n'est pas récent et qu'il s'explique par plusieurs facteurs avec une baisse de fécondité, avec 4 enfants par femme, en 1830, contre 2,1 en 2009, mais également la crise de 1973 et la fin du baby-boom a eu un impact sur la structure démographique du pays. Ce qui a pour conséquence un vieillissement de la population par le bas de la pyramide des âges. De plus, s'ajoute à cela la baisse de la mortalité, liée à de nombreuses avancées sanitaires et sociales, qui ont impacté le haut de la pyramide des âges. Révélateur alors, d'une société qui vieillit.

Conjointement à cela, l'espérance de vie n'a cessé d'augmenter. En France métropolitaine, les hommes qui avaient 60 ans, en 1950, avaient une espérance de vie de 3 ans et les femmes de 8 ans. En 2008 ils avaient respectivement devant eux 22 ans d'espérance de vie et les femmes 26,9 ans.

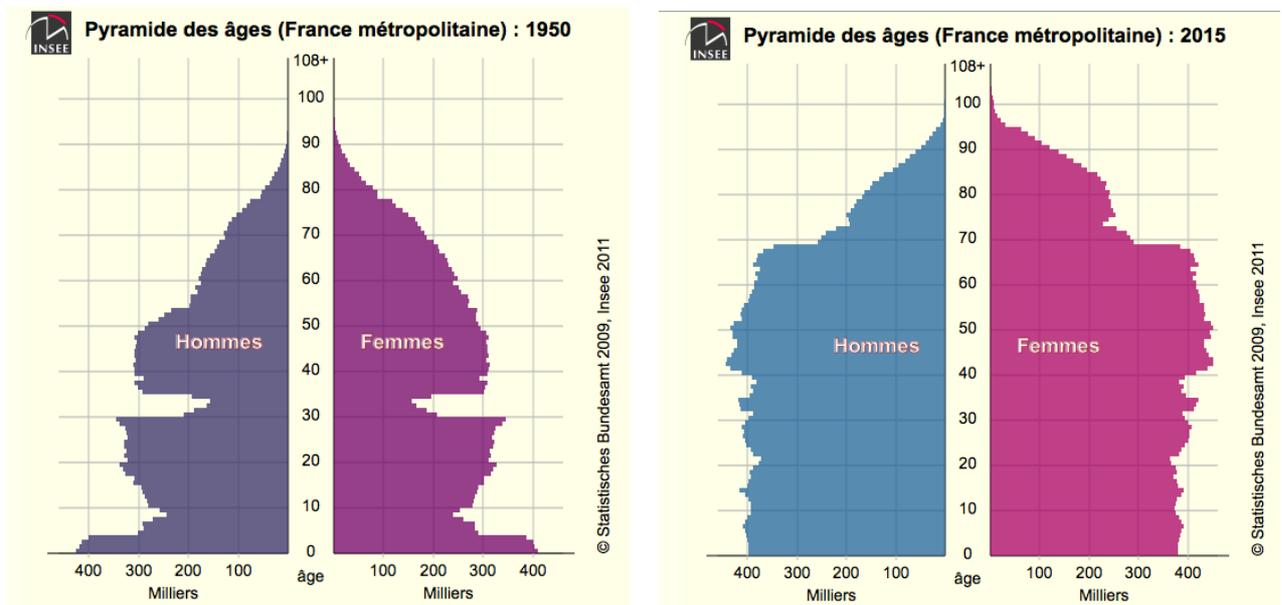


Figure 2: Pyramide des âges, France, 1950 et 2015

Source: INSEE

Aujourd'hui, les plus de 65 ans correspondent à 18,6% de la population totale, ce qui représente plus de 11 millions de personnes, contre seulement 4,73 millions en 1950. Toutefois, le vieillissement de la population est un phénomène qui va continuer de progresser. Selon les projections INSEE, 2035 serait l'année où l'accroissement serait le plus élevé, avec l'arrivée des générations issues du baby-boom dans cette tranche d'âge.

Alors, que depuis quelques années (années 1990), les personnes âgées sont de plus en plus au cœur des politiques. Or, la notion de « vieillir » a été longtemps perçue comme quelque chose de négatif et a fait l'objet d'un certain déni de la part des politiques et des sociologues. Au XX^{ème} siècle, l'image véhiculée était négative, les personnes âgées étaient alors perçues comme une « charge » et ne présentaient aucun apport positif pour la société. Alors qu'une société occidentale où la part des plus des 60 ans augmenté pourrait être, au contraire, perçue comme une opportunité. Il s'agirait, comme l'explique Patrice Bourdelais,

« de prendre le contre-pied, et de vivre positivement les évolutions démographiques en cours, c'est l'âge de la vieillesse qui doit changer ». En effet, aujourd'hui les individus ne sont plus vieux à 60 ans, comme cela pouvait être le cas dans les années 50.

D'ailleurs, à quel âge devient-on senior ? Il n'existe pas de définition précise pour définir l'âge pour lequel une personne peut-être qualifiée comme âgée. En un demi-siècle, les seniors ont beaucoup changé, l'âge moyen de la dépendance à reculer, il est de 84 ans pour la FNAU (2009). Toutefois, l'on constate dans les études et les rapports étudiés, que l'on continue d'inclure les personnes de 60 ans dans la catégorie des personnes âgées. Ce qui peut s'expliquer, car cela renvoie à l'âge de départ à la retraite fixé par le code de la sécurité sociale. D'après Patrice Bourdelais, aujourd'hui « il faut atteindre 75-80 ans pour ressembler, en matière de santé, d'espérance de vie, d'activité, etc., aux sexagénaires des années 1950. ». La France est ainsi passée « de la figure du vieillard indigent, qu'il faut nourrir, loger, voire moraliser, à celle de la personne âgée qu'il faut avant tout soigner » (Feller). Nous sommes aujourd'hui dans une démarche qui consiste à préserver la personne âgée, en favorisant son autonomie, concernant sa santé mais également son logement.

Le défi pour les années à venir est de répondre aux besoins diversifiés des personnes âgées en matière d'habitat, d'accompagnement social et médical, Tout en prenant en considération, que les plus de 60 ans se caractérisent par une très grande hétérogénéité sur le plan des revenus, de la santé, des mobilités.

De plus, il faut prendre en compte, que même si le vieillissement de la population coûte de l'argent pour les collectivités, dans le cadre des travaux menés sur la dépendance de 2011, les dépenses liées à la perte d'autonomie étaient estimées, en 2010, à près de 34 milliards d'euros, avec un taux de couverture publique évaluée à 69%⁷. L'accroissement du phénomène de vieillissement de la population fait craindre un accroissement des dépenses publiques ainsi que le reste à charge pour les personnes concernées ou leur famille. Le gouvernement s'est récemment engagé à élaborer un projet de loi d'orientation et de programmation afin de mieux adapter la société au vieillissement. Les différents rapports réalisés dans la perspective de cette loi montrent que le système actuel de prise en charge du vieillissement demeure trop exclusivement centré sur la prise en charge curative des

⁷ Note d'analyse n°245, L'adaptation du parc de logements au vieillissement et à la dépendance

personnes, et très peu sur l'accompagnement et la prévention. Ainsi, il semblerait pertinent de mettre en place un système reposant sur un dispositif de prévention, qui serait gradué et organisé autour de l'individu. C'est par ailleurs dans ce sens que les partenaires sociaux, les caisses de retraite et l'Anah engagent leurs actions ces dernières années autour de l'adaptation de l'habitat.

Mais il est également créateur de richesse. La Commission européenne estime à 3,7 points du PIB, l'accroissement des dépenses totalement lié au vieillissement d'ici 2060 pour la France⁸. Cela pourrait jouer le rôle de moteur économique pour certaines régions. Pour certains secteurs économiques, le vieillissement peut être une véritable opportunité et ainsi générer des emplois et une croissance économique. Tel que le secteur médico-social qui ne pourra se développer, le secteur du bâtiment qui devra répondre à une demande d'adaptation du parc de logements ainsi que la création de nouveaux établissements, ainsi que le secteur des services à la personne ou encore celui des transports, etc. Ainsi d'après le rapport sur l'adaptation de la société au vieillissement, entre 2010 et 2020, plus de 350 000 emplois seront à pourvoir dans ce domaine, entre l'aide à domicile, les aides-soignantes, ...

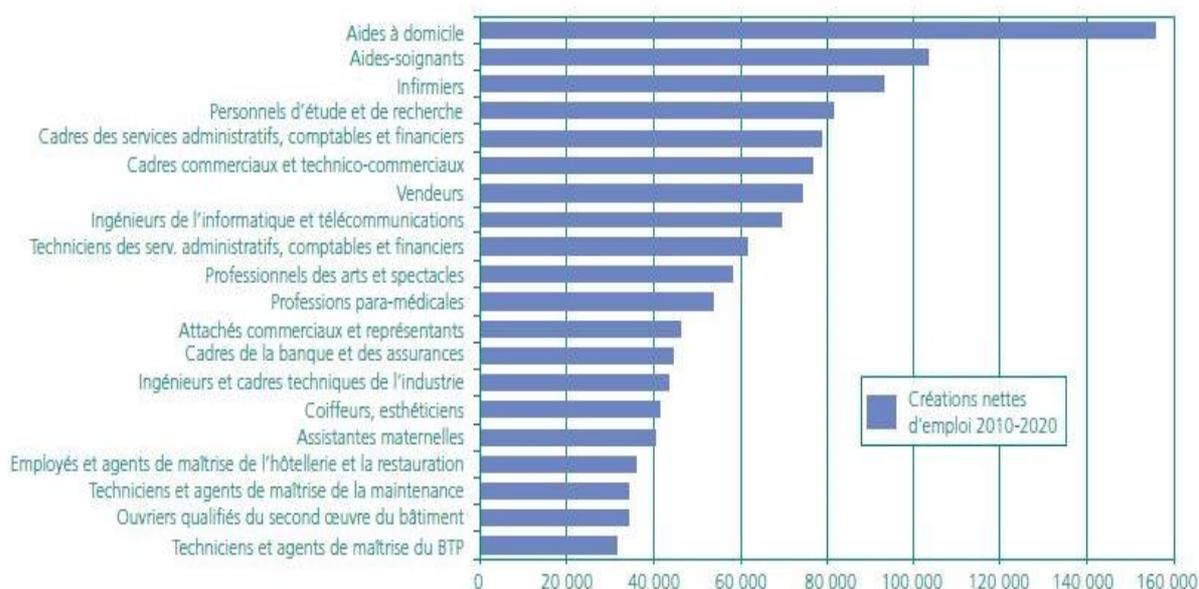


Figure 3: Métiers où le volume d'emplois créés est le plus important entre 2010 et 2020

Source : *Adaptation de la société française au vieillissement de sa population*, Luc Broussy, 2013

⁸ Commission européenne, scénario central de 2012

b. Des territoires inégaux face au vieillissement

Ainsi, certes, les territoires sont impactés par le vieillissement, mais ils le sont de manière hétérogène. On retrouve ainsi d'un côté les territoires, qui accueillent peu ou prou une population âgée assez dense, comme cela est le cas dans le centre des villes moyennes. De l'autre, des zones plus rurales où il existe déjà une population vieillissante, phénomène qui devrait par ailleurs s'accroître au fil du temps par un manque de renouvellement de la population. Ainsi que les périphéries des grandes villes ou les grands ensembles, qui commencent à connaître ce phénomène de vieillissement de plus en plus rapide de sa population ou qui devraient bientôt y être confrontés. Les zones périurbaines, quant à elles vont assister à l'arrivée à la retraite des générations de familles qui s'y sont installées dans les années 70.

Ainsi, le pourcentage des plus de 60 ans peut varier du simple au double selon les territoires. Par exemple, en 2012, le département de la Seine-Saint-Denis était le plus jeune de France métropolitaine avec 15,7% de sa population âgée de plus de 60 ans, contre 34,7% pour ce qui concerne le département de la Creuse⁹. En tenant compte, que tous départements confondus, la moyenne nationale est de 23,7%.

Afin de mieux comprendre les inégalités qu'y peuvent exister entre deux territoires, il est important d'aborder les notions de vieillissement et celui de gérontocroissance. La vieillesse correspond à l'effet de structure, c'est-à-dire, « l'augmentation du pourcentage de personnes âgées dans la population totale d'un territoire pendant une période considérée. ». La gérontocroissance quant à elle correspond à l'effet de flux, « c'est l'augmentation du nombre de personnes âgées sur un territoire donné pendant une période considérée ».

Selon que l'on traite du vieillissement de la population ou alors de la gérontocroissance, cela amène à des enjeux qui sont complètement différents.

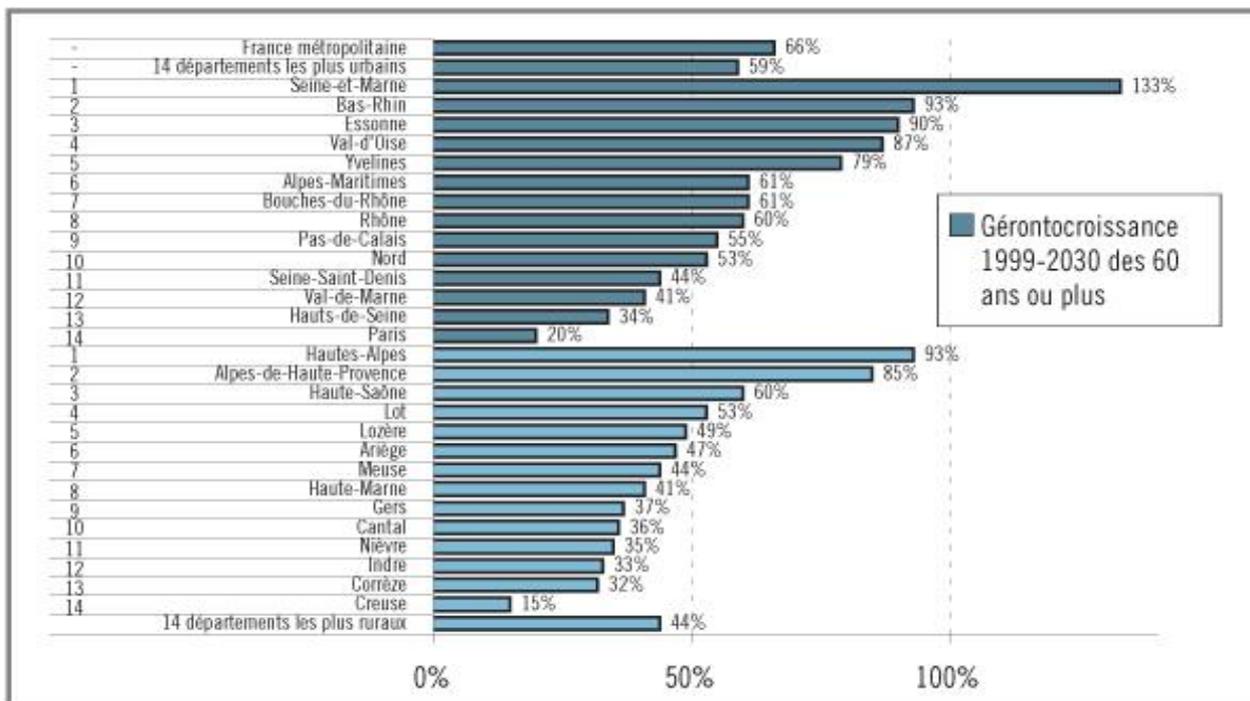
⁹ Broussy, Adaptation de la société française au vieillissement de sa population, 2013

Rapport Broussy :

« Prenons deux départements, la Creuse et le Nord. Le pourcentage de personnes âgées de 60 ans ou plus dans le département de la Creuse pourrait s'accroître de 34,7% en 2012 à 45,4% à l'horizon 2030, la Creuse restant le département le plus vieux de France. Mais, au final, cette évolution ne s'accompagnerait que d'une faible gérontocroissance, un flux de 5 176 personnes âgées supplémentaires par rapport à 2012. Si la Creuse a un défi, c'est d'abord celui de gérer le déséquilibre avec une population active qui, en 2030, serait moins nombreuse que la population des 60 ans ou plus.

Dans la même période 2012-2030, dans le département du Nord, le pourcentage de personnes âgées de 60 ans ou plus – le vieillissement stricto sensu – passerait de 20,1 à 26,3%, ce qui continuerait à en faire un département plutôt « jeune ». Mais ce pourcentage s'accompagnerait par une très forte gérontocroissance, une augmentation de 160 167 personnes âgées de 60 ans ou plus, soit un flux 30 fois plus important que dans le département de la Creuse. Ainsi, le département du Nord aurait beau rester « jeune » par rapport à la moyenne nationale, il aurait par exemple à prendre en charge un flux supplémentaire de 77 000 personnes âgées de 75 ans ou plus entre 2012 et 2030 »

Au-delà, une autre distinction peut être faite, notamment entre milieu rural et milieu urbain. Les départements urbains apparaissent comme ayant une plus forte gérontocroissance et les départements ruraux le plus fort vieillissement.



Source : INSEE, Métropole scénario central

c. Un habitat destiné à s'adapter

Les personnes de plus de 60 ans qui habitent dans un logement peu ou pas adapté s'exposent au risque de chutes, environ 60% des 450 000 chutes enregistrées chaque année surviennent à domicile, pouvant entraîner une prise en charge en établissement et annoncer les premiers signes de perte d'autonomie. Une étude de l'Institut National de Prévention et d'Education pour la Santé (Inpes) déclare « qu'on estime qu'environ un tiers des personnes âgées de 65 ans et plus vivant à domicile chute chaque année. Les conséquences physiques et psychologiques peuvent être très importantes chez les personnes âgées, tel que la diminution de la mobilité, la perte de confiance en soi, limitation des activités quotidiennes et le déclin des capacités fonctionnelles. Enfin, elles constituent la principale cause de décès par traumatisme dans cette population. »

L'habitat peut être alors facteur d'exclusion comme d'intégration. En effet, il semblerait qu'une personne âgée vivant dans un environnement étant défini comme accessible soit alors moins encline à la solitude et à l'isolement. Car elle sera apte à sortir de chez elle et à accéder à différents services et activités à proximité de son lieu de domicile. A contrario, il apparaît que si le logement se situe dans un environnement isolé, à proximité d'aucune centralité. (transport, service) ou qu'il se situe dans un immeuble non adapté (vétusté, étage sans ascenseur,...), l'habitat apparaît alors comme un facteur d'isolement. La personne aura donc plus de mal à être mobile et à continuer à exercer ses activités au quotidien, ce qui amènera à un isolement. Il est à noter que la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances à imposer pour la première fois que tous les nouveaux logements sont « accessibles à tous ». En revanche, il est à regretter que les obligations légales. Ces différents aides auraient ainsi pour objectif d'aider à atteindre les 80 000 logements adaptés aux personnes âgées en 2017.

L'environnement apparaît donc ici comme un élément important dans l'intégration des personnes âgées. C'est notamment, le quartier qui semble être l'échelle la plus pertinente, car c'est ce qui semble le plus correspondre au lieu de vie des personnes âgées. Selon des études menées par Brigitte Nader et Pierre-Marie Chapon, la majorité des personnes âgées vivent dans un périmètre inférieur à 500 mètres, périmètre qui ne cesse de rétrécir avec l'âge, de plus la proximité des services et des commerces apparaît comme étant un puissant facteur d'intégration.¹⁰

Ainsi, il apparaît que l'adaptation du cadre de vie participe à une politique de prévention. Mais si au sein du quartier le logement n'est plus adapté alors, cela implique le départ de la personne vers un niveau lieu (EPHAD) se trouvant généralement en dehors de ses repères. L'intervention sur le logement apparaît donc comme une solution.

Mais intervenir sur le logement nécessite de prendre en considération d'autres impacts, notamment liés au contexte économique. Selon certaines études, les personnes âgées disposeraient de moins en moins de ressources, ainsi l'on tendrait vers une paupérisation de cette catégorie de personnes. Différents facteurs peuvent expliquer ce contexte économique précaire, notamment par l'arrivée dans l'âge de la retraite de personne ayant connu une certaine instabilité professionnelle (chômage, emploi précaire) disposant donc d'un niveau de retraite plus faible que les générations précédentes.

¹⁰ Haut comité pour le logement des personnes défavorisées, 2012

Toulouse Métropole n'échappe pas à cette tendance, plus de 76 000 toulousains ont plus de 60 ans, mais en fonction de l'âge, de l'état de santé, du lieu de vie,... des situations et des besoins différents apparaissent.

2. Le cadre juridique et institutionnel

a) Au niveau national

En 1962, le rapport de Pierre Laroque préconise le développement des services de maintien à domicile. C'est à la suite de ce rapport que sont mises en place les premières aides pour le logement des personnes âgées. En 1971, l'Allocation à Caractère Social (ALS) destinée aux personnes à faibles revenus dans l'habitat privé, qui fut complété, en 1977, par l'Aide Personnalisée au Logement (APL). De plus depuis la fin des années 1990, les personnes âgées ont également droit de bénéficier de la Prestation Spécifique Dépendante (1997) et l'Allocation Personnalisée d'Autonomie ou l'APA (2002) qui donne droit à des aides financières à partir de 60 ans selon le degré de dépendance de la personne.

De nombreux textes parlementaires mettant en avant la volonté de rapprocher vieillissement et habitat, notamment à travers des Plans, agissent à une échelle plus locale, tel que le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) ou les Plans Locaux de l'Habitat (PLH) et dans le cas d'une intercommunalité le Plan Local d'Urbaine intercommunal Habitat (PLUiH), comme tel est le cas pour Toulouse Métropole.

b) Au niveau local

Concernant les politiques gérontologiques en faveur des personnes âgées, ce sont, les départements occupent une place centrale, de par la décentralisation de 1982, qui a défini la répartition des compétences aux différentes échelles territoriales. C'est lors de cette répartition que le département a récupéré la compétence de la solidarité et de la cohésion territoriale, rôle conforté par la loi NOTRe. Ainsi, l'action sociale du département concerne principalement : l'enfance (ASE, PMI, soutien aux familles en difficulté financière),

les personnes handicapées (politiques d'hébergement et d'insertion sociale, prestation de compensation du handicap), les personnes âgées (création et gestion de maisons de retraite, politique de maintien des personnes à domicile). Ainsi, de par le schéma gérontologique, le département définit et met en œuvre la politique d'actions sociale, tout en tenant compte des compétences détenues par les autres collectivités territoriales.

En matière de politique de l'habitat, c'est l'État qui définit l'ensemble des objectifs et des orientations, notamment pour ce qui concerne la production de logements. Mais il faut prendre en compte que depuis la loi du 13 Août 2004, portant sur les libertés et responsabilités locales, ce sont les EPCI (Établissement Publics de Coopération Intercommunale) qui apparaissent comme étant les chefs de file de la politique de l'habitat, notamment de par la délégation des aides à la pierre. « En effet, les EPCI à fiscalité propre disposant d'un PLH peuvent demander au représentant dans le département, pour sa mise en œuvre de conclure une convention par laquelle l'État leur délègue la compétence pour l'attribution des aides à la pierre, à savoir les aides financières destinées à la production (construction et acquisition), la réhabilitation et la démolition des logements locatifs sociaux ainsi que la création de place d'hébergement ainsi que l'amélioration de l'habitat privé relevant des aides de l'ANAH. Cette convention conclue pour 6 ans, fixe, d'une part, dans la limite des dotations ouvertes en loi de finances, le montant des droits à engagement alloués à l'EPCI et, d'autre part, le montant des crédits que celui-ci affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention. Elle précise annuellement, au sein des droits d'engagement alloués, les parts affectées au logement social ou à l'hébergement d'une part, à l'habitat privé d'autre part. »¹¹.

Depuis la loi du 13 Août 2004, les EPCI et les départements doivent participer financièrement à la production de logements de locatif sociaux, à la réhabilitation ou la démolition de logement, souvent en copropriété, mais aussi à fournir des aides pour les propriétaires occupants pour qu'ils puissent rénover leur logement. Or depuis cette loi, les aides pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ont considérablement augmenté.

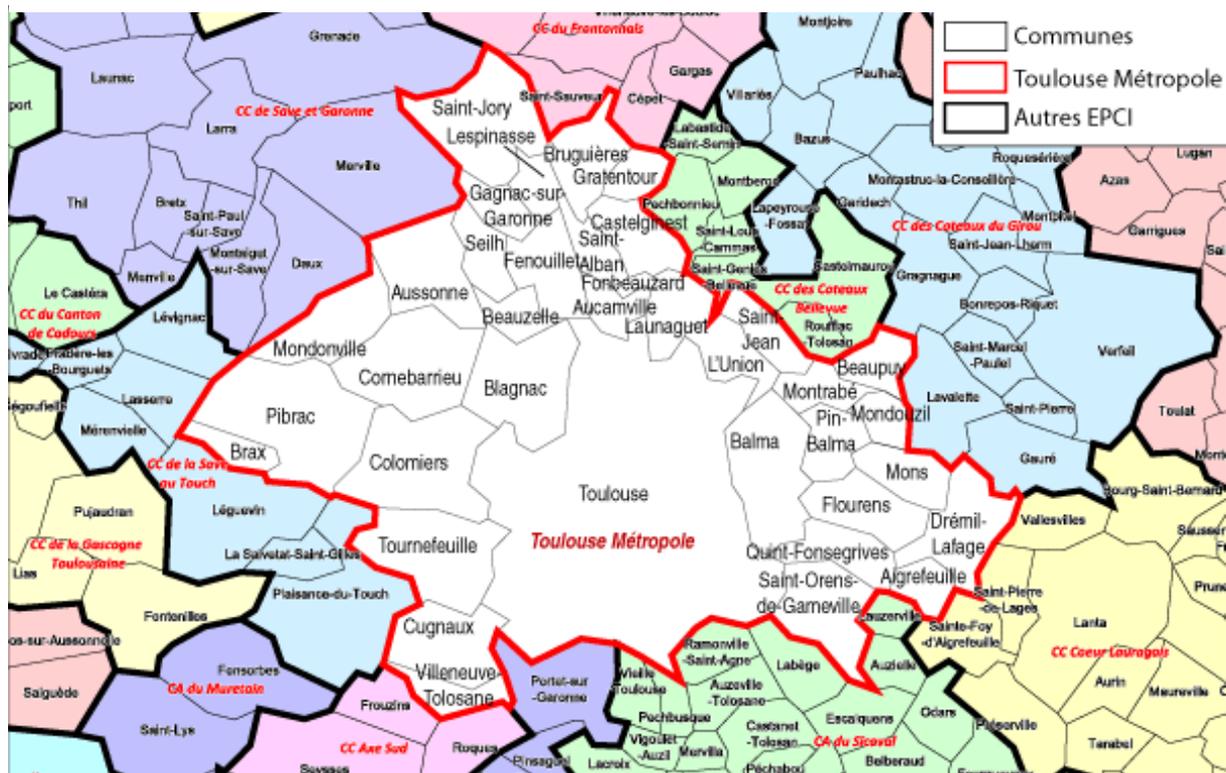
¹¹ Article L.301-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

**II. Les enjeux de l'attractivité des jeunes et du
vieillissement de la population au sein de
Toulouse Métropole**

1. Les caractéristiques du territoire métropolitain

Toulouse Métropole est un territoire situé dans le département de la Haute-Garonne et de la région Midi-Pyrénées. Depuis la loi MAPTAM du 27 Janvier 2014, elle est devenue une métropole française. Elle se compose de 37 communes, la ville centre est celle de Toulouse, qui compte environ 63 % de la population totale de la métropole.

Figure 4: Carte Toulouse Métropole

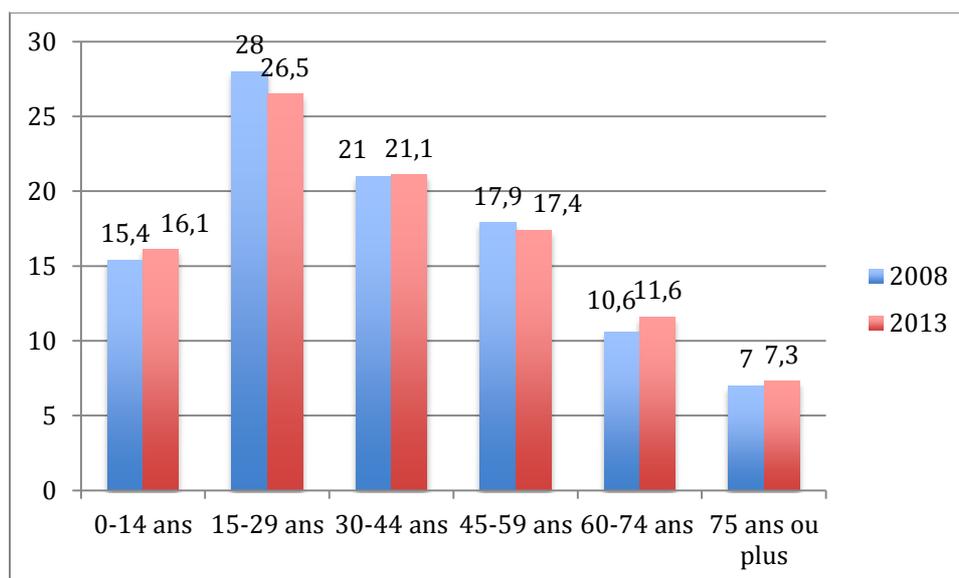


Source : INSEE

a) Caractéristiques démographique

La superficie de Toulouse Métropole est de 945 ha, pour une population de 725 091 habitants, en 2012, ce qui équivaut à une densité de population de 1 582,6 habitants/km². C'est un territoire qui peut être identifié comme dynamique étant donné son évolution démographique positive. Cette dynamique s'explique par un solde naturel et migratoire positif.

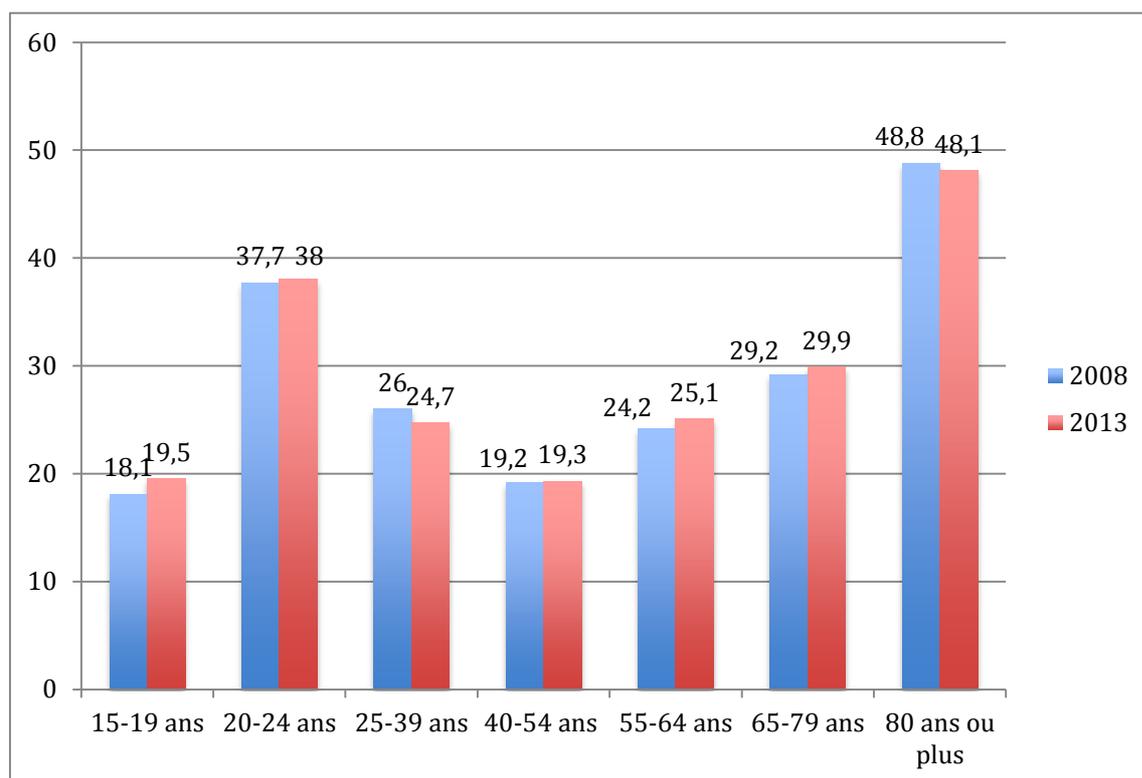
Figure 5: Population par grandes tranches d'âges



Source : INSEE, RP2008 et RP2013 exploitations principales

D'après le graphique, la part la plus importante de la population est la tranche des 15-29 ans, puisqu'elle représente 26% de la population totale. À titre de comparaison, la part des 15-29 ans est de 23,5% à Lille Métropole, 24,2% à Bordeaux Métropole, et de 23,8% à Lyon. Les plus de 60 ans représentent quant à eux 18,7% de la population totale, alors que sur le territoire du Grand Lyon, elle est de 20,3%. Ceci confirme le caractère jeune du territoire T-toulousain. Il faut tout de même noter, que sur l'ensemble de la population la part des 15-29 ans a diminué depuis 2007, mais qu'à contrario, la part des plus de 60 ans a augmenté. La ville centre, Toulouse, concentre à elle seule plus de 120 000 étudiants. Cette donnée peut notamment expliquer le fait que la métropole présente un taux assez élevé de ménage composé d'une personne seule (44%). Ce qui s'explique également par la part des personnes âgées vivant seules. En effet, environ 1 personne sur 2 vit seule, après 80 ans.

Figure 6: Personnes de 15 ans ou plus vivant seule



Source : INSEE, RP2008 et RP2013 exploitations principales

b) Activité et revenus

Figure 7: Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle

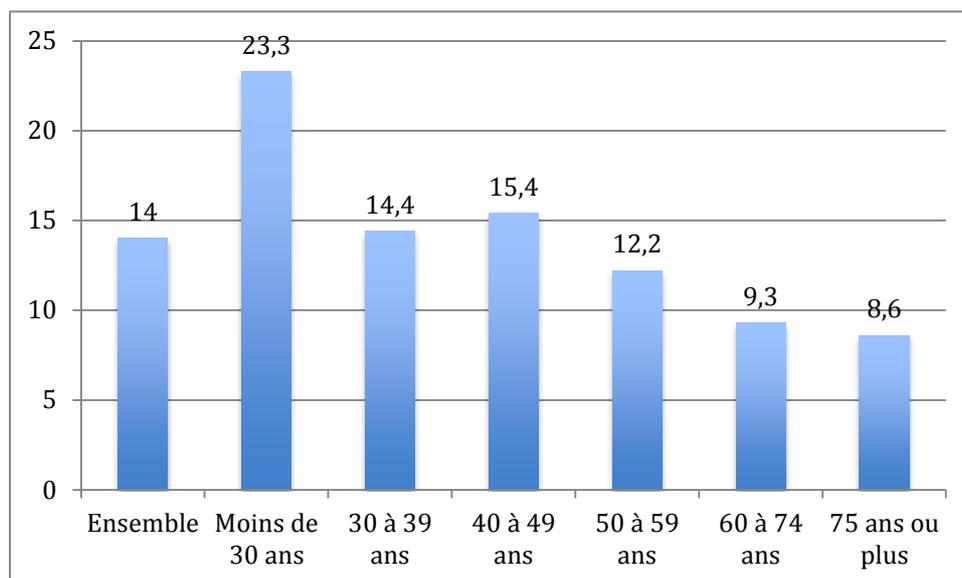
	2012	%
Ensemble	607 777	100
<i>Agriculteur</i>	449	0,1
<i>Artisans, commerçants, chefs d'entreprise</i>	17 678	2,9
<i>Cadres et professions intellectuelles supérieures</i>	98 556	16,2
<i>Professions intermédiaires</i>	103 543	17
<i>Employés</i>	94 841	15,6
<i>Ouvriers</i>	54 058	8,9
<i>Retraités</i>	117 719	19,4
<i>Autres personnes sans activité professionnelle</i>	120 933	19,9

Source : INSEE, RP2007 et RP2012 exploitation complémentaire

Le taux de chômage, des 15-64 ans, en 2012, était de 14,1% ce qui représente 52 533 personnes, en comparaison avec le taux national qui était de 10%. Quant aux revenus en

2012, la médiane nationale relevée pour le revenu disponible par unité de consommation est de 21 406 euros. Elle est plus élevée que la moyenne métropolitaine, qui est de 19 740 euros. Par ailleurs, si on étudie le nombre de personnes considérées comme étant en situation de pauvreté par tranches d'âge. On constate que ce sont ceux de moins de 30 ans qui sont le plus concernés par la pauvreté (23%), puis les 40-49 ans (15%), en ce qui concerne les personnes âgées 9% sont considérés comme étant en situation de pauvreté.

Figure 8: Taux de pauvreté par tranche d'âge en 2012



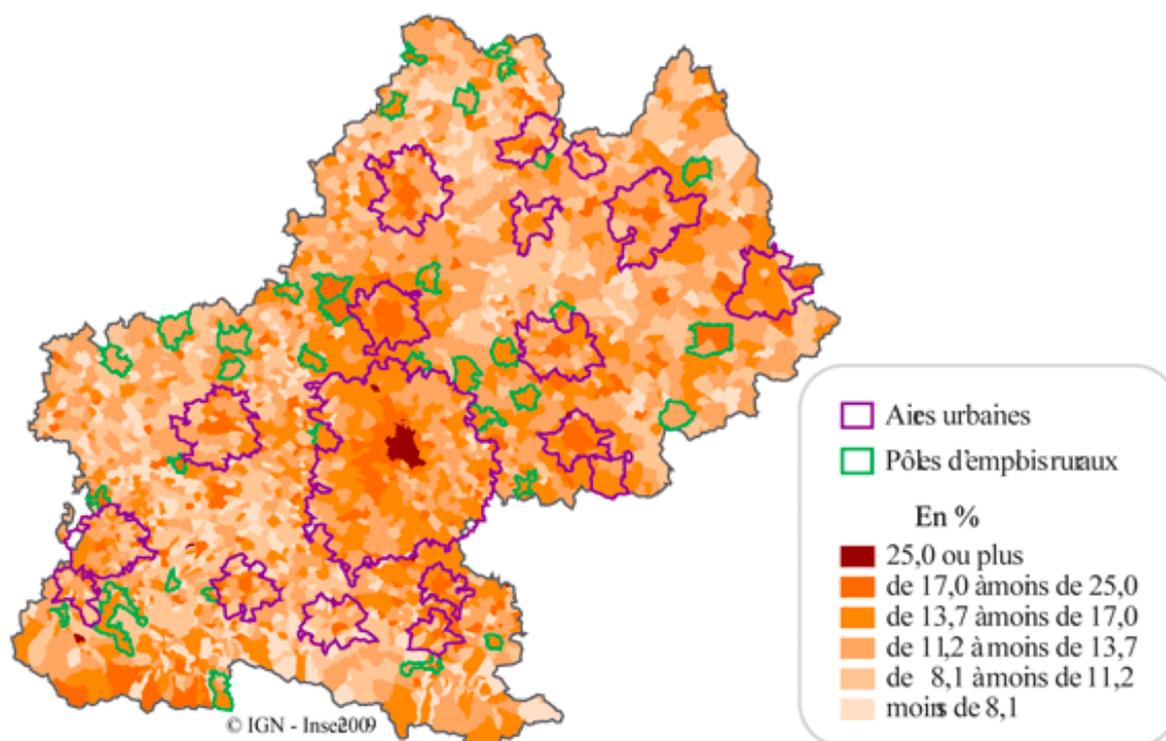
Source : INSEE-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa

Ainsi, à travers cette description succincte du territoire de Toulouse Métropole, plusieurs enjeux peuvent être dégagés concernant le vieillissement de la population et l'accueil des populations jeunes.

2. Un territoire jeune et dynamique, mais un vieillissement de la population amorcé

La localisation géographique des jeunes évolue avec l'âge et varie en fonction de leur situation familiale. Entre 18 et 24 ans, c'est le début de la vie active ou bien la poursuite d'études supérieures, on observe alors une concentration des jeunes dans les villes centres et notamment dans la ville de Toulouse. La ville à elle seule rassemble sur son territoire plus d'un tiers des 18-24 ans de la région. Entre 25 et 29 ans, la plupart des jeunes ont fini leurs études, ils sont encore 43 % à habiter les villes centres, 30 % sur la seule ville de Toulouse.

Figure 9: Part des jeunes de 15 à 29 ans dans la population de Midi Pyrénées en 2006



Source : INSEE, Recensement de la population 2006

Tableau 1: La part des jeunes de 15 à 29 ans dans la population

	Région Midi-Pyrénées	France métropolitaine
Ville-centres	26,4	23,7
<i>dont Toulouse</i>	32,8	
<i>hors Toulouse</i>	19,2	
Banlieues	17,4	19,4
Périurbain	13,9	16
Espace rural	13,1	14,8
Ensemble du territoire	18	19

Source : INSEE, Recensement de la population 2006

En 2006, 111 500 étudiants vivent en Midi-Pyrénées, soit 4 % de la population régionale. Notamment grâce au poids de Toulouse, qui est la deuxième ville universitaire de province après Lyon. Midi-Pyrénées occupe également le deuxième rang des régions de France, derrière l'Île-de-France, pour la part des étudiants dans la population totale et le 5^{ème} rang pour le nombre d'étudiants.

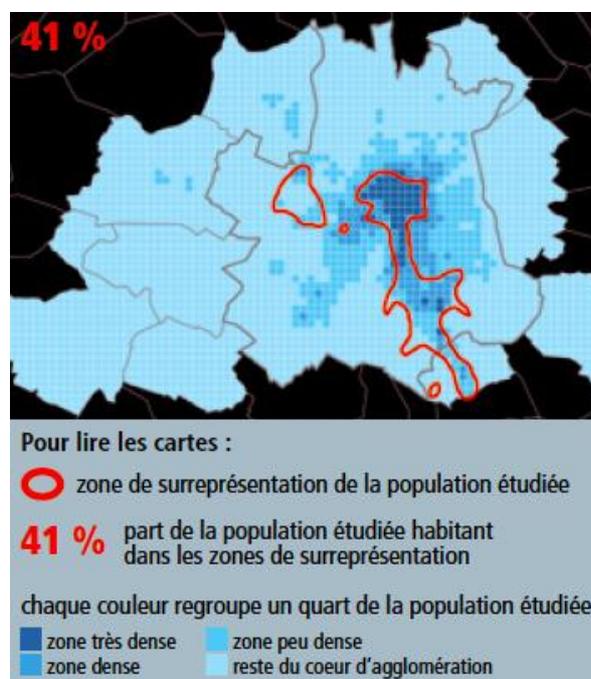
Près des trois quarts de ses étudiants vivent dans l'aire urbaine de Toulouse, car c'est là que se concentre la plus grande partie de l'offre de formations supérieures. La part de la population estudiantine dans la population totale y est cinq fois plus élevée que dans le reste de la région (7,8 % dans l'aire urbaine et 6,5 % sur la ville de Toulouse). Dans la ville de Toulouse, la concentration d'étudiants y est très importante, en effet, on dénombre qu'un toulousain sur sept est étudiant.

	Nombre d'étudiants	Répartition des étudiants (%)	Part des étudiants dans la population totale (%)
Aire urbaine de Toulouse	83 900	75,2	7,8
<i>dont Toulouse</i>	63 800	57,2	14,6
<i>dont banlieue</i>	15 700	14,1	3,8
<i>dont périurbain</i>	4 400	3,9	1,9
Ensemble espace urbain	102 200	91,7	5,4
Ensemble Midi-Pyrénées	111 500	100	4

Source : INSEE, Recensement de la population 2006

Les étudiants vivent surtout au centre ville de Toulouse et dans les faubourgs Sud-Est jusqu'à Ramonville-Saint-Agne et, à l'Ouest, de Saint-Cyprien au Mirail. Les personnes âgées vivant seules se retrouvent avec les étudiants au centre ville. Les zones de surreprésentation des étudiants (hors cités universitaires) dessinent une grande diagonale de Purpan à Ramonville-Saint-Agne, passant par le centre historique et Rangueil, quartiers proches de deux universités. En revanche, sur la rive gauche, il n'y a pas de surreprésentation des étudiants dans les quartiers limitrophes de l'université du Mirail.

Figure 10: La concentration de la population jeune sur l'agglomération toulousaine en 2006



Source : INSEE, *Estimations composites de population, 2004-2006*

La typologie en fonction de l'âge oppose nettement Toulouse et sa banlieue. La première s'individualise par la surreprésentation des 20-29 ans. Cette polarisation des 20-29 ans dans quelques quartiers urbains et son accroissement continu durant les dernières années. Ces phénomènes marquent tout particulièrement les villes moyennes et les capitales régionales françaises.

La forte concentration d'étudiants sur la ville de Toulouse s'explique par différents paramètres qu'il soit économique, scientifique ou socioculturel mais cela s'explique principalement par l'attractivité de Toulouse qui repose sur sa qualité de vie, les infrastructures mises à la disposition des étudiants, des chercheurs, des enseignants-chercheurs. Afin de continuer d'attirer des étudiants sur son territoire, il est nécessaire d'améliorer l'accueil des étudiants, notamment ceux provenant de l'extérieur de

l'agglomération toulousaine, nationaux ou internationaux et contraints de trouver un logement pendant le temps de leurs études.

D'ailleurs, le Contrat de Projet État Région (CPER) de 2015-2020, a jugé cette amélioration nécessaire et prévoit de rattraper un déficit estimé de logements sociaux et de réhabiliter le parc universitaire géré par le CROUS. Le CPER prévoit également la relocalisation de résidences universitaires car, pour certaines, vétustes ou trop excentrées des lieux universitaires les plus importants, qui souffrent de vacance. Afin de répondre à ses besoins, l'État et la Région ont proposé que le financement des opérations, notamment immobilières, s'effectue de façon proportionnelle entre l'État, le Conseil régional et les autres collectivités territoriales.

	État	Région	Autres	Total
Immobilier universitaire et de recherche et équipements pédagogiques	66,197 M€	66,034 M€	53,442 M€	185,673 M€
Logement étudiant	6,0 M€	6,0 M€	5,04 M€	17,04 M€
Équipements scientifiques	18,7 M€	22,3 M€	16,05 M€	57,05 M€
Soutien aux structures de transfert	1,965 M€	1,965 M€	0 M€	3,93 M€
Total	92,862 M€	96,299 M€	74,532 M€	263,693 M€

Source: CPER 2015-2020

Afin de conforter le pôle universitaire toulousain, plus de 118 millions d'euros d'investissement, principalement des opérations de rénovation/réhabilitation, sont programmés dans la Haute-Garonne, dont 106 millions sur le territoire de Toulouse Métropole. Au titre de la participation de la collectivité à ce programme d'investissements, Toulouse Métropole a annoncé un engagement à hauteur de 16 500 millions d'euros.

Le parc immobilier destiné au logement étudiant de l'académie de Toulouse est de 15 937 places dont 9 880 gérées par le CROUS, 2 487 par les bailleurs sociaux (hors logements dédiés aux écoles d'ingénieurs), 3 426 logements dédiés spécifiquement aux étudiants des grandes écoles. Ce qui fait que 91% du parc social étudiant se trouve sur l'agglomération toulousaine. Il apparaît que la demande en logement social est en augmentation sur le

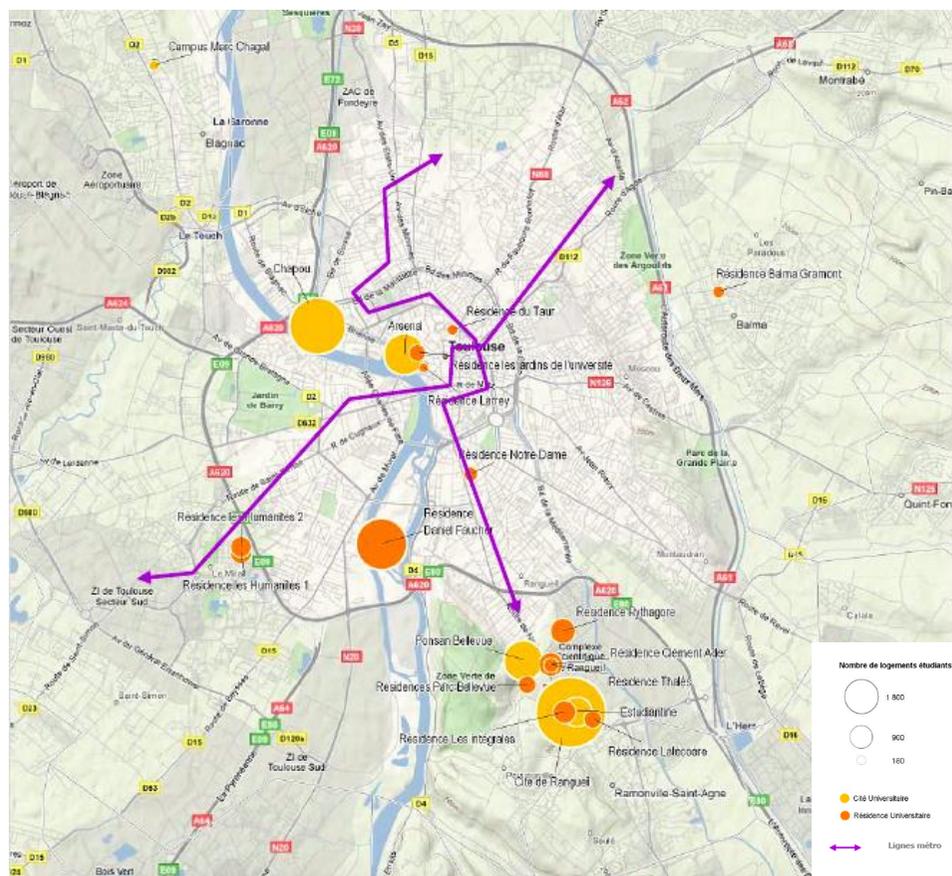
territoire de Toulouse Métropole et du Sicoval, Actuellement, le parc du CROUS affiche un déficit d'environ 2 000 places, qui tendra vers 3 000 places en 2010. L'objectif était de créer 3 000 logements sociaux étudiants pour l'ensemble des opérateurs du logement étudiant sur l'académie de Toulouse. Tout en prenant en compte que le nombre de boursiers ne cesse d'augmenter, on en dénombre 28 578 en 2008 et 34 423 en 2014.

Par ailleurs, le Plan Campus, qui est un plan de grande ampleur en faveur de l'immobilier universitaire afin de faire émerger des campus d'excellence, a impulsé une nouvelle dimension à cette problématique qui est celle de créer une véritable « ville-campus ». Il s'agit notamment de réintégrer les sites du Mirail et de Rangueil dans le plan de développement urbain. Dès lors, le logement étudiant ne peut plus être que l'œuvre des opportunités foncières ou d'initiatives isolées. L'habitat étudiant doit, lui aussi, évoluer de manière innovante et avoir pour objectif de répondre à de nouvelles manières de vivre et d'étudier.

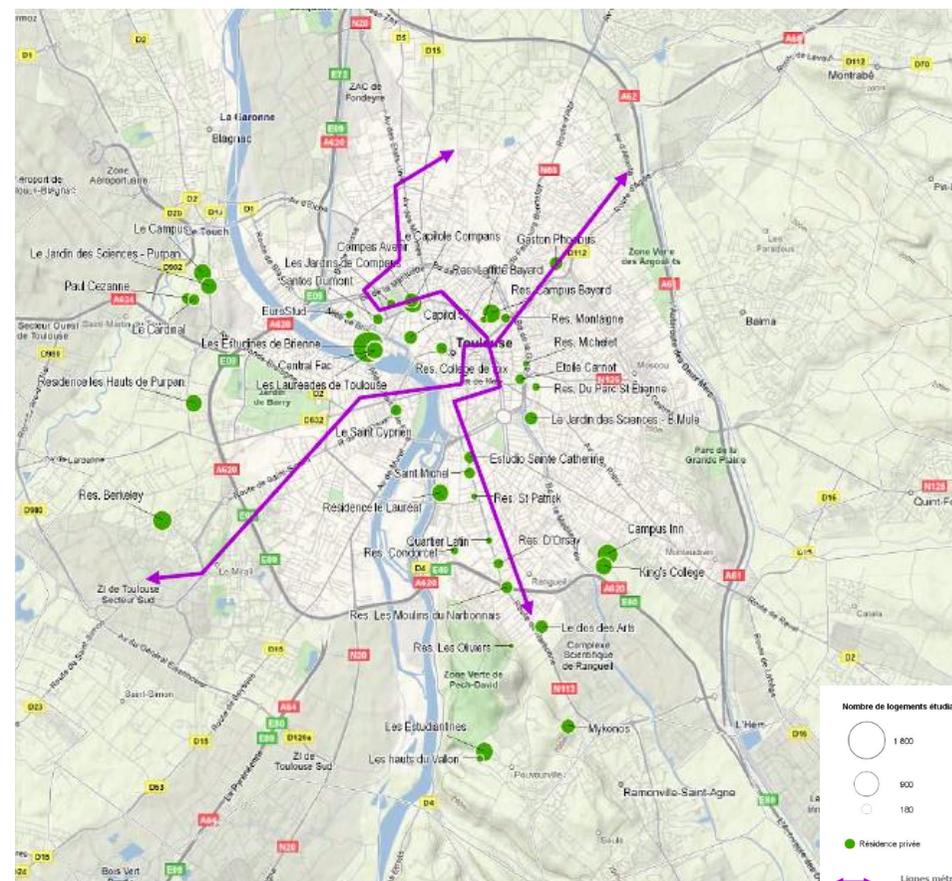
L'offre en logements étudiants dédiés présent au sein de l'agglomération toulousaine et du Sicoval se compose de 91 résidences réparties entre l'offre publique avec les résidences CROUS ainsi que celles qui sont gérées par les organismes HLM et l'offre privée. L'offre publique représente 70% des logements étudiants dont 44% pour le CROUS et 11% pour les organismes HLM.

En 2008, la Communauté Urbaine du Grand Toulouse (CUGT) a déterminé les quartiers toulousains marqués par la surreprésentation des étudiants. Cette répartition se fait essentiellement autour des pôles universitaires et principalement autour de l'UT1 en centre ville et l'UT3 à Rangueil. De fait, les quartiers présents à proximité des sites universitaires sont aussi impactés par la présence étudiante.

Figure 11: Localisation résidences étudiantes (2003)



Répartition résidences étudiantes privées



Répartition résidences étudiantes gérées par le CROUS

Source : CROUS, ADELE, CRIJ

Une étude réalisée, en 2003, par l'Observatoire de la Vie Étudiante montre qu'un étudiant sur deux exerce une activité rémunérée pendant l'année universitaire. Si l'on prend en compte ceux qui travaillent pendant les vacances scolaires, le taux d'étudiants actifs atteint 80 %. La rémunération issue des activités professionnelles ne représente qu'une partie des ressources perçues par les étudiants. La moyenne mensuelle des rémunérations déclarées par les actifs était de 532 euros en 2003 avec de fortes variations selon l'activité exercée. Les versements effectués par les parents et l'aide de l'État sous forme de bourses et d'allocations constituent les deux autres principales ressources des étudiants. Toujours selon l'Observatoire de la Vie Étudiante, un étudiant sur deux travaille pendant l'année universitaire, avec parmi eux, 21 % qui exercent une activité à temps plein toute l'année et 28,7 % occasionnellement. Il apparaît nécessaire à ce niveau de dissocier deux types de situations différentes. Avec tout d'abord, les étudiants exercent une activité professionnelle en lien avec leur formation (alternance, médecine,...) ou alors en complément de la formation ce qui peut par moments amener à une situation assez complexe pour l'étudiant. Cette situation est plutôt fréquente chez les étudiants issus des classes populaires mais également pour chez les étudiants en langues, lettres et sciences humaines contrairement à ceux inscrits en sciences et technologie.

Ainsi, il apparaît que les jeunes, ou jeunes adultes, habitent majoritairement au centre des villes. Leur concentration encore faible au recensement de 1975 est devenue bien plus visible depuis les années 1990 et elle s'amplifie encore. En effet, selon une étude menée par le PUCA¹², portant sur la cohabitation et la concentration des âges dans l'espace urbain, la catégorie des 20-29 ans serait la catégorie d'âge la ségréguée, se réside principalement là où se situe le parc locatif.

Or les politiques locales concourent, elles aussi, à la fragmentation sociale des espaces urbains, par l'approbation des choix d'implantation des nouvelles constructions, bien que le principe et l'objectif de mixité soient toujours avancés.

Ainsi, on peut comparer trois grandes villes de l'Ouest, identifiée comme étant des villes universitaires, que sont Nantes, Bordeaux et Toulouse, qui dénombre respectivement 544 932, 761 690 et 753 931 habitants, en 1999. Cette comparaison souligne à la fois la forte ségrégation pour les populations jeunes 20 à 29 ans et son renforcement dans le temps.

¹² Les Annales de la recherche urbaine n°100, 2006

L'analyse des indices de ségrégation calculés par classes d'âge à l'échelle des Iris, en 1990 et en 1999, montre des contrastes importants entre les territoires. L'écart entre le plus faible indice et le plus fort indice est supérieur à 30 quelle que soit l'agglomération. Les indices les plus élevés correspondent à la fois aux jeunes entre 20 à 30 ans et aux personnes âgées de plus de 80 ans, ce qui traduit une forte concentration spatiale de ces populations. Les indices les plus élevés de ségrégation pour la classe d'âge sont de 20-24 ans et de 22,6 à Nantes, 25,7 à Bordeaux et 28 à Toulouse. On retrouve les mêmes ordres de grandeur pour ce qui concerne les classes d'âge les plus élevées. Toutefois, le renforcement apparent des ségrégations liées à l'âge doit être nuancé dans un contexte de vieillissement et d'allongement des âges de la vie. On constate que ces segmentations en fonction de l'âge sont encore plus fortes au sein des communes centres. C'est donc à l'échelle des quartiers voire des îlots que la ségrégation en fonction de l'âge est la plus active, et c'est de nouveau à Toulouse où elle est la plus forte

Quartiers étudiants/Loyers CC mensuels	Résidences CROUS	Parc HLM dédié	Résidences privées
Rangueil	245 €	278 €	430 à 520 €
St Cyprien / St Michel	220 à 240 €	460 à 500 €	425 à 495 €
Mirail	280 €	Pas d'offre	Pas d'offre
Périphérique sud	270 à 340€	430 €	395 à 410 €
Centre ville et Hyper-centre	277 à 319€	460 à 520 €	470 à 450 €

Source: Observatoire de la Vie Etudiante (2003)

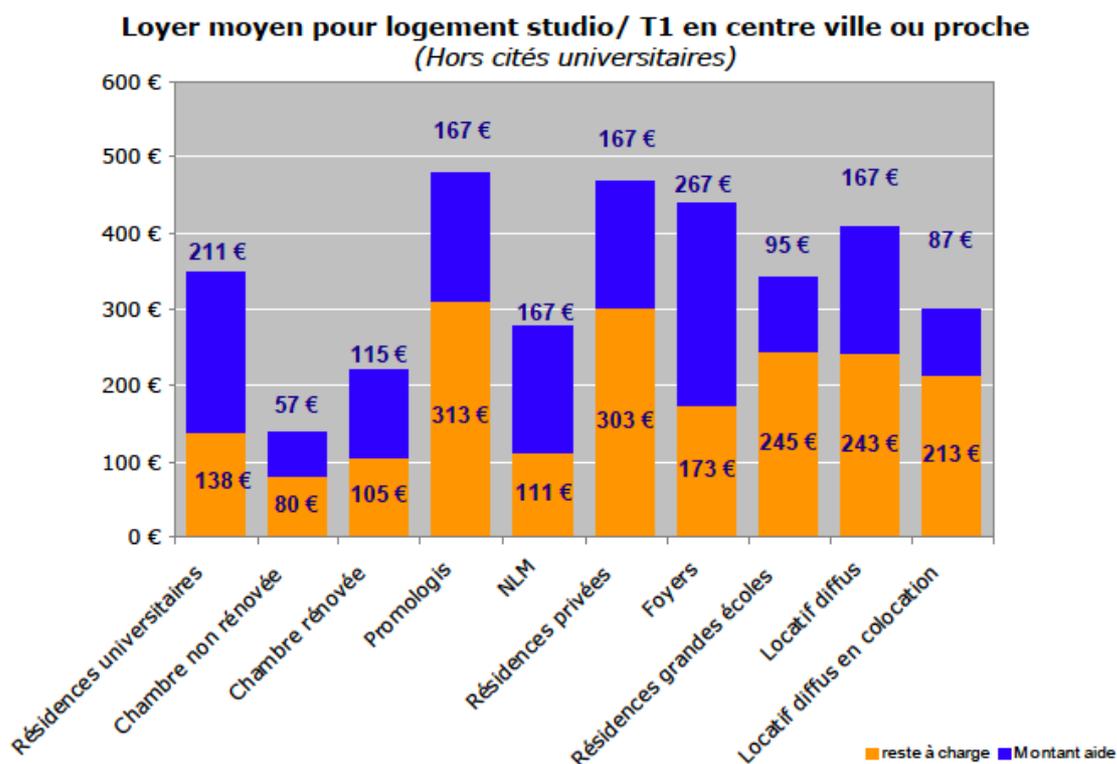
L'offre CROUS reste l'offre la plus intéressante par rapport aux niveaux de loyers pratiqués. Paradoxalement, l'offre HLM dédiée, essentiellement proposée par le bailleur Promologis, se positionne sur des gammes de prix nettement supérieures et le plus souvent au-dessus des loyers pratiqués dans le parc privé dédié. Le parc du CROUS constitue l'offre la plus sociale et reste attractif de ce fait, surtout pour les résidences les mieux situées. La colocation apparaît également comme étant une option attractive en comparaison d'autres offres dédiées comme les résidences privées ou la location en diffus.

Selon une étude menée par l'Institut National de la Jeunesse et de l'Éducation Populaire

(INJEP), un étudiant sur quatre vivrait sous le seuil de pauvreté. Leurs dépenses obligatoires (inscription, logement, restaurant universitaire,...) ont augmenté de 23% sur les cinq dernières années alors que la progression des bourses et des allocations logement n'a été que de 10% sur la même période.

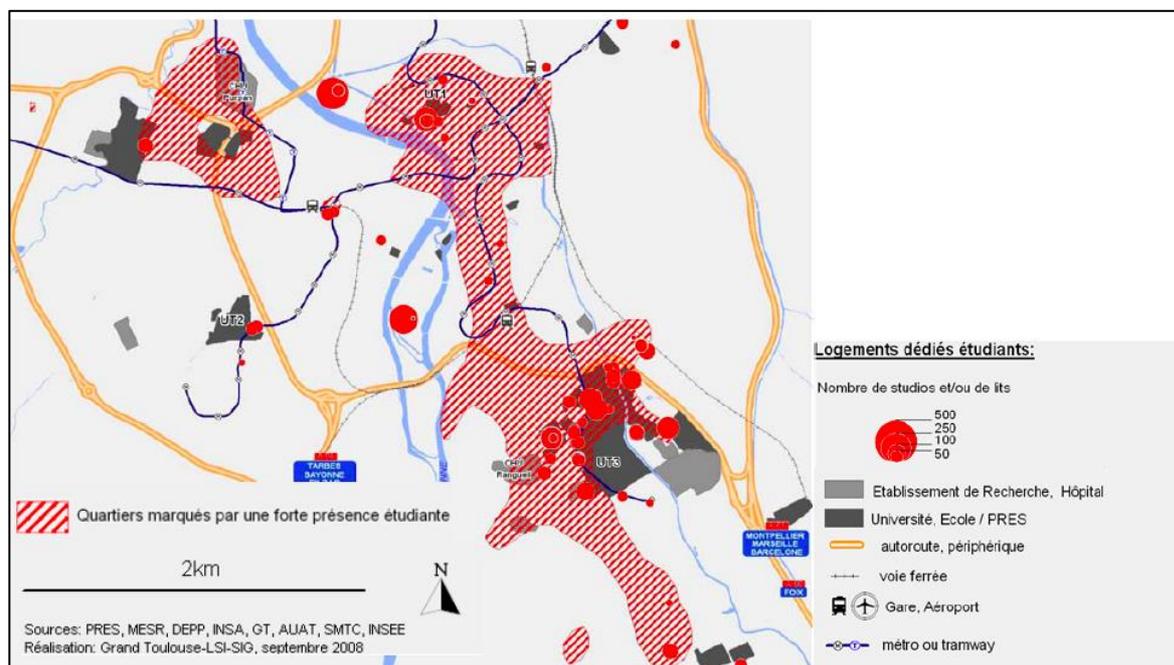
De plus, selon une enquête menée dans le cadre de l'Observatoire de la Vie Étudiante (OVE), dans trois cas sur quatre, l'étudiant toulousain vit dans un logement indépendant de celui de ses parents. Ce taux progresse avec le niveau d'étude. Au-delà de l'épanouissement procuré par cette décohabitation, se posent les questions du sentiment d'isolement, mais surtout du coût de l'indépendance qui amène les étudiants à réaliser des impasses budgétaires souvent au détriment de besoins primaires, notamment la santé.

Par ailleurs, il est intéressant de noter que plus d'un étudiant sur cinq exerce une activité rémunérée pendant l'année universitaire.



Source : Rapport final, Schéma directeur du logement étudiant de l'Agglomération toulousaine, 2009

Figure 12: Répartition des logements étudiants



Source : Rapport final, Schéma directeur du logement étudiant de l'Agglomération toulousaine, 2009

Cette carte caractérise également les logements dédiés aux étudiants. Toutefois, l'offre privée y est très faiblement identifiée et représentée, alors qu'elle occupe une place importante dans l'offre, en effet sur 94 types de résidences destinées aux étudiants recensés 43 sont des résidences privées.

Localisation	CROUS	Foyers	Résidences HLM	Résidences privées	Résidences dédiées aux grandes écoles	Total
Centre ville	5	2	1	20	1	29
Le Mirail	2	1				3
Purpan				6	1	7
Rangueil	11		2	12	4	29
Saint-Cyprien/Saint-Michel	3	8	2	3		16
Périphérie Sud		1	3	1		5

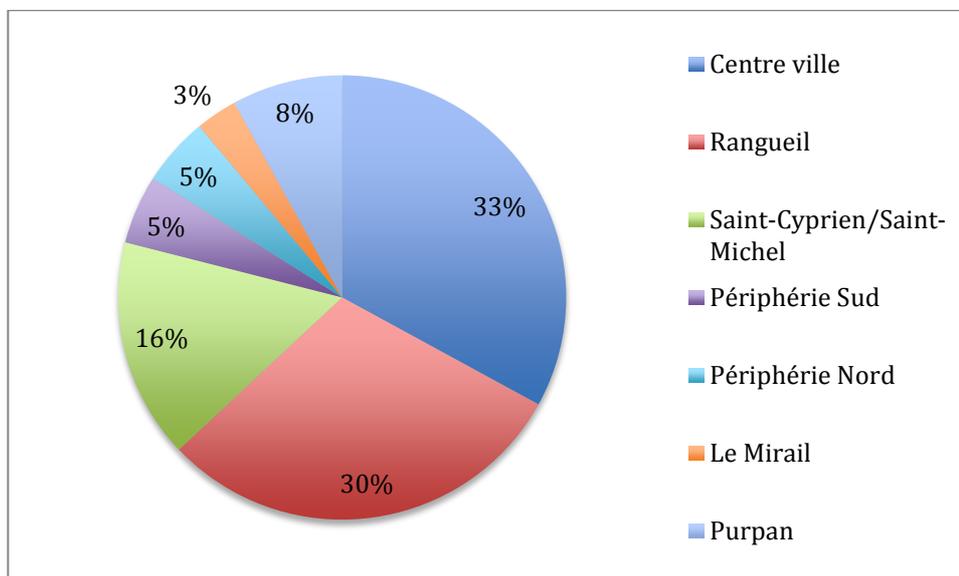
Périphérie Nord	1		2	1	1	5
Total	22	12	10	43	7	94

Source: *Observatoire de la Vie Etudiante (2003)*

Ainsi, près de 63% de l'offre étudiante se répartit entre le centre ville et le quartier de Rangueil. Ces deux quartiers sont particulièrement valorisés par l'offre dédiée, mais pour des motifs différents. En effet, Rangueil apparaît comme étant attractif pour les étudiants de du fait de sa proximité avec les lieux d'études tandis que le centre ville apparaît comme étant le cœur de la vie étudiante.

Les résidences privées, majoritaires sur le parc dédié étudiants, contribuent largement à la segmentation du marché avec plus de 68% de l'offre localisée dans le centre ville et le quartier de Rangueil.

Figure 13: Répartition de l'offre dédiée par secteur géographique



Source : *Rapport final, Schéma directeur du logement étudiant de l'Agglomération toulousaine, 2009*

Le besoin en logement étudiant est en corrélation d'une part avec l'évolution démographique et d'autre part avec les évolutions sociologiques. La population étudiante

présente un panorama très diversifié par rapport à celle des années de généralisation de l'enseignement supérieur. Les étudiants d'aujourd'hui présentent des caractéristiques et typologiques assez différentes des générations précédentes, notamment dans leurs attentes vis-à-vis des études supérieures et des services périphériques. Dans le domaine du logement, la contrainte économique et la mobilité croissante amènent un nombre grandissant d'étudiants à se tourner vers des logements temporaires : colocation, location de courte durée, arbitrage entre la décohabitation ou l'achat de la voiture, Ainsi apparaissent de nouveaux modes de relation entre habitat et mobilité et de nouvelles tendances qui se regroupent autour de 7 thématiques qui sont un changement de logement plus fréquent d'une année à l'autre, et même par moments au cours de l'année universitaire, des étudiants de plus en plus exigeant par rapport à l'offre en logement dédié, un attrait de plus en plus marqué pour la colocation, la recherche d'un logement à prix bon marché supplante la localisation, le choix de Toulouse est dicté en priorité par le choix des études et une perception de difficulté d'accès au logement.

3. Besoins et offre

Pour mieux comprendre les besoins et attentes en logement des étudiants, dans l'agglomération toulousaine, le PRES Université de Toulouse et le CROUS ont mené une étude sur l'offre et la demande locale. Cette étude a permis de mettre en avant la part grandissante de la colocation et l'accroissement de l'inadéquation entre la demande et l'offre, essentiellement en matière de localisation. Suite à cette étude plusieurs pistes et objectifs sont ressortis tel que le développement d'offres en hébergement innovant, faciliter l'accès à un logement pour les étudiants tout au long de l'année, améliorer l'attractivité résidentielle des campus, L'enquête a part ailleurs dévoilé une baisse de la demande en logement en raison de la légère baisse du nombre d'étudiants dans l'agglomération toulousaine, mais de par l'aspiration à des durées de location plus courtes ainsi que par l'accroissement d'étudiant décrocheur. À quoi s'ajoute la multiplication de stage, ce qui engendre pour le bailleur une difficulté à atteindre un taux de remplissage satisfaisant ce qui impact fortement le parc de logements destiné aux étudiants. Ainsi, la priorité du PRES est de « repenser la construction des logements étudiants, qui ne devront plus être systématiquement des grands blocs de chambres ou de studios standards » et « diversifier

l'habitat en proposant différentes formes à des catégories d'étudiants multiformes » et éventuellement à des stagiaires ou de jeunes actifs.

Le rapport met également en avant une mutation des logiques résidentielles des étudiants sur le territoire. Le centre ville bénéficie d'une attractivité grandissante et renforcée de par notamment la présence du métro qui relie le centre aux différentes universités. Des besoins en logement T1 bien localisés à des prix accessibles et des logements avec des prestations renforcées (surface, sanitaire dans la chambre, ...) dans les résidences universitaires. Il apparaît aussi important de désenclaver les résidences universitaires et notamment Daniel Faucher qui propose actuellement 1 000 logements mais qui se situe dans un environnement très peu attractif de par un manque de services et de commerces à proximité.

L'inadéquation entre l'offre et la demande étudiante peut être perçue comme étant un facteur qui rend difficile leur accès à un logement. Cela peut notamment se jouer sur un nombre trop faible de logements disponibles, un prix trop élevé, un type inapproprié de par leur taille, une localisation trop éloignée du lieu d'étude et/ou des services,... . Elle traduit une certaine inaptitude des marchés locaux à assurer un ajustement entre l'offre de logements sur un territoire donné et les attentes des étudiants qui y résident. Ce constat rend légitime l'intervention des pouvoirs publics dans ce secteur, qui agit comme régulateur par le biais de programme, financement de l'habitat social, aides au logement,... . Toutefois, ces interventions ne parviennent pas toujours à combler efficacement les carences des opérateurs. Cette situation est d'autant plus présente au sein des territoires qui connaissent une forte pression sur leur foncier et où la présence de la population estudiantine est plus forte de la par la présence de pôles de formations supérieures.

Afin d'agir sur le parc de logements étudiants, la construction de nouveaux logements apparaît comme la solution la plus radicale qui permet de faire face à la carence purement quantitative. Cependant, cette solution peut poser certains problèmes et notamment celui du coût, car en dépit des différentes aides des collectivités publiques qui visent à favoriser la construction immobilière, le coût du logement neuf mis en location est toujours supérieur à celui de l'ancien en raison de l'augmentation des normes de construction et de la durée d'amortissement du bien. Ce qui peut poser un problème lorsqu'il s'agit de loger un public avec des ressources limitées.

Dans le cas de déficit ciblés sur des offres de logement à loyers modérés, le problème du coût reste le problème majeur. D'autant que les organismes d'habitat social doivent faire face à une baisse des aides budgétaires de des collectivités territoriales qui sont leurs principaux pourvoyeurs de fonds. Dans plusieurs villes se sont les organismes HLM ou des sociétés immobilières à économie mixte qui sont mobilisés par les collectivités pour monter des opérations de construction et ainsi permettre l'élargissement en nombre et en gamme de l'offre de logement social.

Face à ce problème de financement, la seule alternative à la construction semble être le fait d'agir sur les logements existants dans le cadre de programme de rénovation. Mais cela nécessite la présence d'un marché qui ne soit pas totalement saturé.

Le parc de logement se rajeuni par de nouvelles constructions et celles-ci ont la particularité de produire principalement des logements de petites tailles (T1, T2). Une étude conduite en 1971, montrait déjà l'existence en centre ville de petits logements souvent en location et n'offrant pas de véritable confort, mais à l'époque la population résidente était âgée ou étrangère.

Les conséquences sont d'une part la croissance du nombre de ménages formés d'une seule personne consécutive à l'augmentation des petits logements. Le parc ancien est lui aussi transformé par un fractionnement. Les programmes de construction contiennent un nombre conséquent de petits logements à l'accession facilitée par des lois de défiscalisation anciennes et récentes (Robien, Pinel).

4. L'accueil des personnes âgées sur le territoire métropolitain

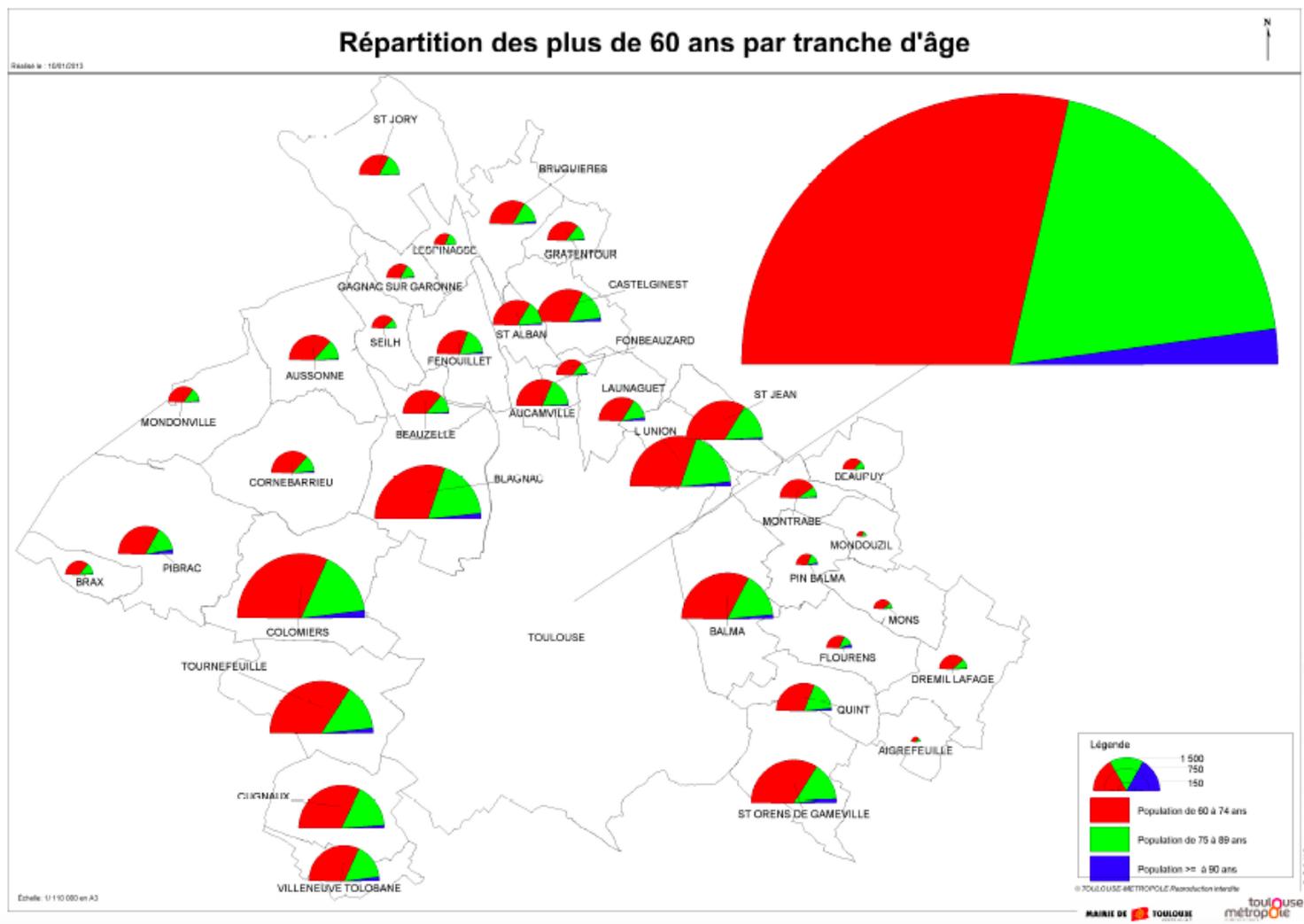
Des différents constats, il apparaît clairement que la part des retraités est en constante augmentation.

De plus, grâce à la carte ci-dessous, on peut observer la répartition des personnes de plus de 60 ans sur l'ensemble du territoire métropolitain. Mais également la part des 75-89 ans et les plus de 90 ans.

Cette carte montre que les 60-89 ans représentent la quasi-totalité des personnes âgées au sein du territoire. Les plus de 90 ans, quand à eux ne représentent que 0,6 % de la population de Toulouse Métropole. Si l'on se concentre sur la commune de Toulouse, on observe que la part des 75-89 ans y est plus importante que dans les autres communes de la

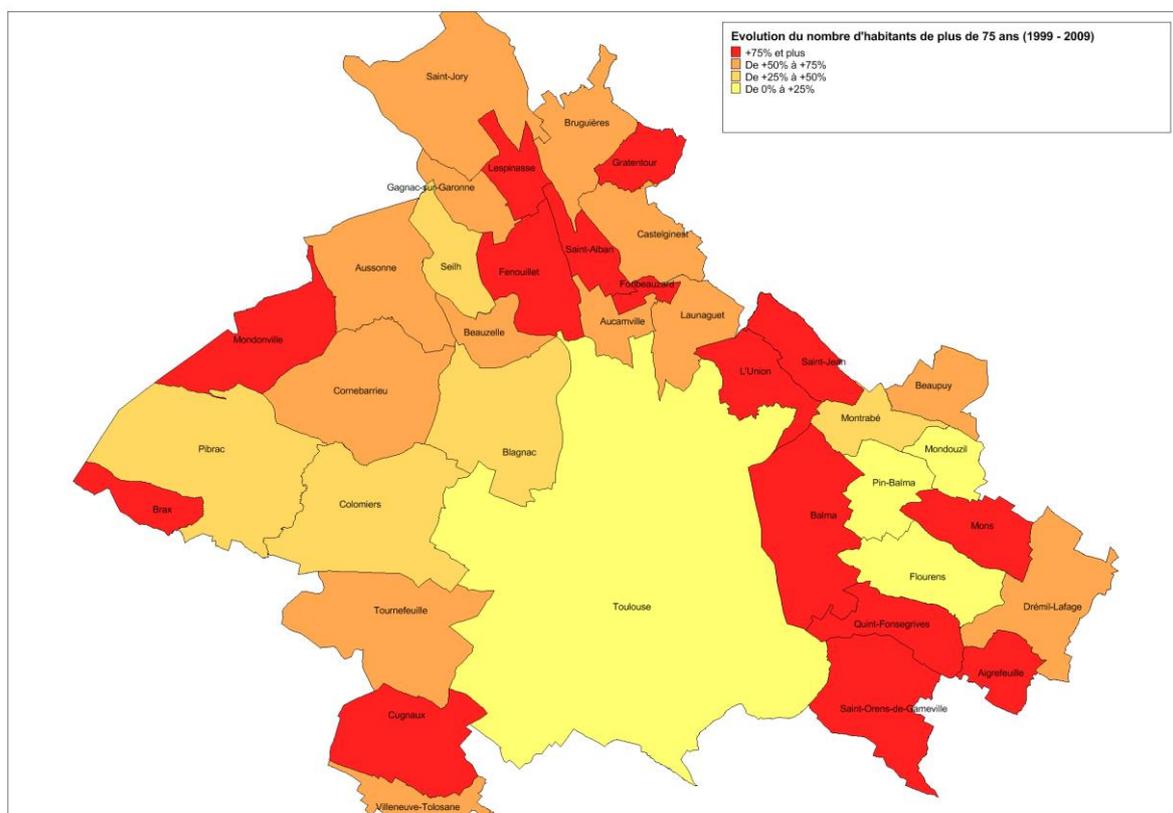
métropole. La concentration des plus de 75 ans les grandes villes est un phénomène, qui est observable au niveau national et qui peut s'expliquer par le fait par le fait que c'est dans ces territoires que l'on trouve une plus grande concentration d'équipements et de services de proximités (transport en commun, médecin, boulangerie,...).

Figure 14: Répartition par tranche d'âge des seniors sur le territoire de Toulouse Métropole



Source: Etude de Toulouse Métropole, 2010

La majorité des communes connaissent un vieillissement de leur population. Selon les données de l'INSEE et les études menées par Toulouse Métropole, en vue de la modification et la prorogation du PLH en 2015, on observe que des communes comme Blagnac ont connu une augmentation assez forte de la part des plus de 60 ans dans leur population (+18,8%). À Pin Balma, 1 personne sur 4 à plus de 60 ans et à l'Union cela concerne une 1 personne sur 3. À contrario, des communes plus rurales, comme Mondouzil, ne connaissent une telle augmentation mais plutôt une stagnation, ce qui peut notamment s'expliquer par le peu d'équipements présents sur la commune.



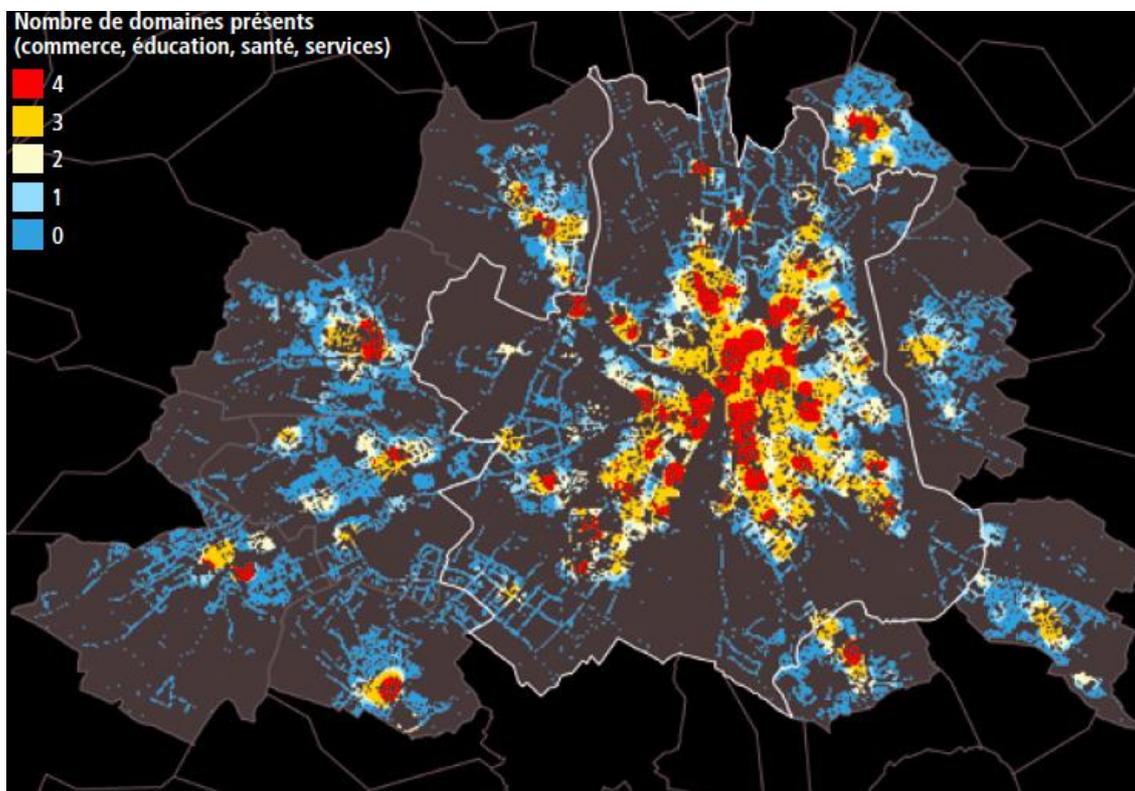
Source: AuaT – CCAS de Toulouse, *Analyse des Besoins Sociaux (2013)*

À l'échelle de la commune de Toulouse on constate que la même logique se joue et chaque génération à son quartier. Quel que soit l'âge, la population est plus dense dans les quartiers du centre ville et les faubourgs de Toulouse.

Ce constat est cependant à nuancer grâce à l'étude de la structure par âge, qui a permis de définir des zones de surreprésentation pour trois générations. Ainsi, les jeunes enfants sont significativement plus nombreux dans certains quartiers de Toulouse, à l'Ouest (Sain-Martin-du-Touch, Lardenne, Capelle), au Sud-Ouest, bien au-delà des quartiers

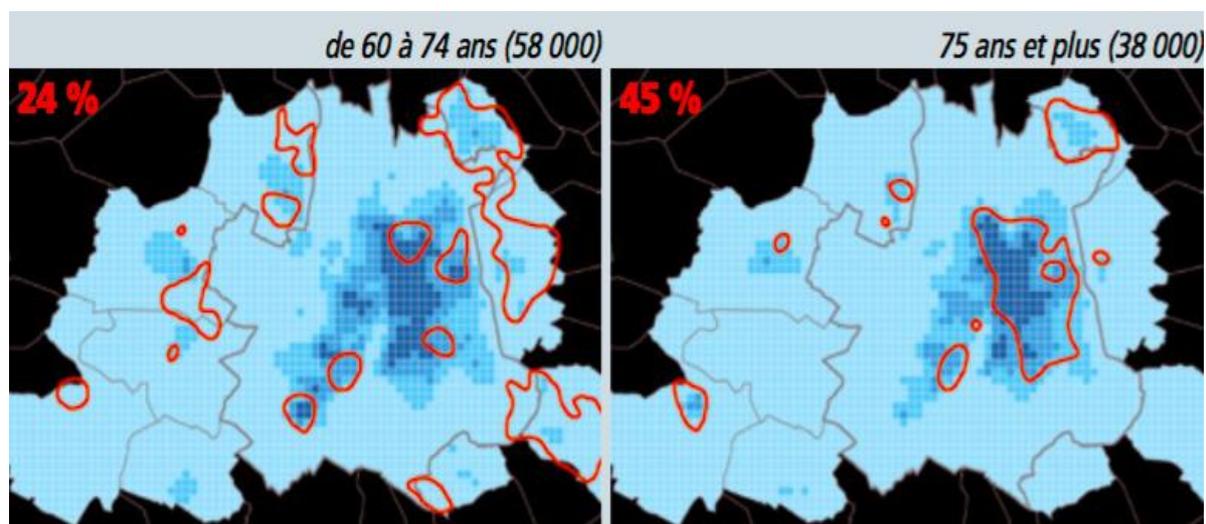
d'habitat social du Mirail, au Nord (Les Izards, Ginestous, Borderouge,...) ou, plus modérément, au Sud (Empalot). En banlieue, les communes de l'Ouest ressortent ainsi que les quartiers de Lasbordes à Balma et Malbou à l'Union. En revanche, les plus âgés (75 ans ou plus, en dehors des personnes hébergées en maison de retraite) sont surreprésentés à Toulouse, notamment dans un large croissant à l'Est, allant des Minimes à Rangueil-Saouzelong et intégrant une grande partie du centre de Toulouse. En banlieue, c'est le cas à L'Union, ainsi que dans les centres anciens de Balma, Blagnac, Colomiers et Plaisance-du-Touch. Les jeunes retraités ne se concentrent pas exactement dans les mêmes quartiers : les zones de surreprésentation des 60 à 74 ans se situent surtout en banlieue, à l'Union et Saint-Orens, ainsi que dans les centres urbains de Blagnac et Colomiers et sur les coteaux de Ramonville-Saint-Agne. Quelques zones apparaissent dans Toulouse, au Mirail et à Bagatelle et plus ponctuellement au Pont des Demoiselles, à Soupetard et à Bonnefoy. Dans l'ensemble, les signes d'une cohabitation entre groupes d'âges différents sont plutôt faibles, sauf au Mirail.

Figure 15: Diversité des services et équipements sur l'agglomération toulousaine



Source : INSEE, base permanente des équipements, 2005

Figure 16: Concentration des séniors sur l'agglomération toulousaine en 2006



Source: Etude INSEE, "Les signes de la diversité toulousaine" (2008)

La sur-représentation des personnes âgées de plus de 75 ans recoupe celle des étudiants au centre de Toulouse et dans les faubourgs proches ainsi qu'au Sud-Est. Par contre, des zones très spécifiques apparaissent : les faubourgs Nord (Minimes) et Est (Guilhemery), la rive gauche (La Faourette, Papus) ou, en banlieue, les centres de Colomiers, Blagnac et Plaisance-du-Touch.

Un autre enjeu se dégage, qui est celui de la pauvreté, il est apparu que les personnes âgées sont souvent dépendantes de faibles revenus. Dans ce sens, la fondation Abbé Pierre a publié une étude pointant le fait que beaucoup de personnes âgées étaient en situation de pauvreté. En effet, selon les études menées par la fondation, les personnes âgées isolées apparaissent comme étant une population particulièrement fragile vis-à-vis du logement. Si la situation des personnes âgées de plus de 60 ans s'est globalement améliorée au cours des trente dernières années, leur niveau de vie s'étant rapproché de celui des actifs, celle des personnes âgées seules s'est en revanche dégradée.

Mais un autre enjeu se dégage également, qui est celui du logement. Notamment par rapport au fait de savoir si le logement occupé est adapté ou adaptable ou encore accessible.

5. Le logement des personnes âgées : offre et besoins

La notion de logement adaptable a été développée et expliquée dans le guide d'aide à la conception d'un logement adaptable, publié en 2006, et qui définit le logement adaptable comme étant :

« Un logement accessible est un logement dont l'accès est aisé pour tous, y compris les personnes à mobilité réduite (PMR). L'accessibilité concerne autant les abords et les parkings que les parties communes du bâtiment, jusqu'à la porte d'entrée. Il est une condition sine qua non pour concevoir un logement adaptable.

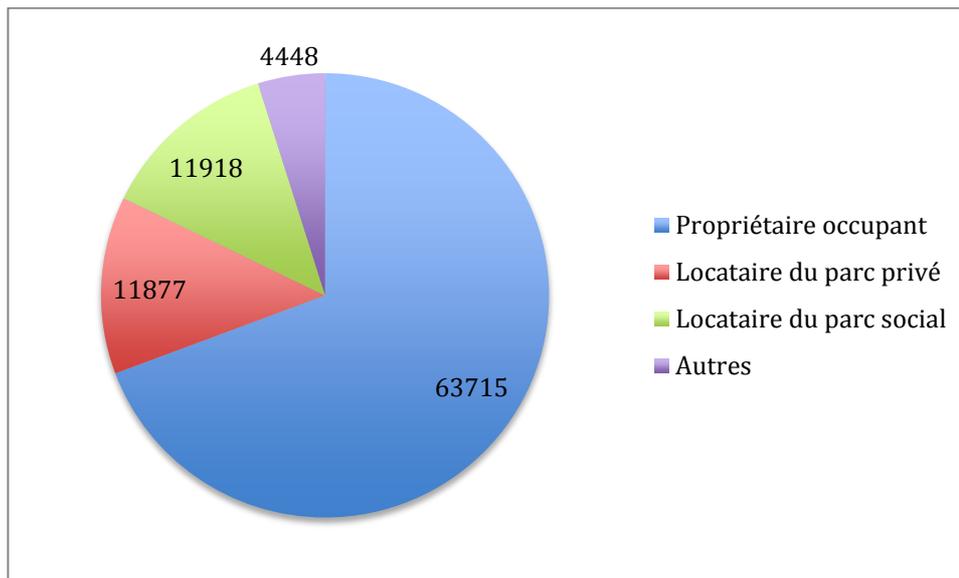
Un logement adaptable est un logement accessible qui tient compte dès sa conception du fait que les occupants ainsi que leurs besoins évoluent avec le temps. Il concerne tout le monde et pas uniquement les seniors ou les personnes en situation de handicap. Il peut être aisément transformé en logement adapté si nécessaire.

Un logement adapté est un logement accessible qui répond directement aux besoins spécifiques d'une PMR. Son principe consiste à lui donner la possibilité de se mouvoir dans son logement sans entrave et de profiter en toute autonomie de ses différentes fonctions, grâce à des aménagements spécifiques et à des surfaces de circulation qui répondent à ses besoins propres. »

a) Caractéristiques

Selon les données FILOCOM et INSEE (2010), on peut commencer à détailler le profil du type de logement occupé par les personnes âgées sur le territoire de Toulouse Métropole. Ainsi ce qui ressort, est la forte proportion de propriétaire occupant (72%) tandis qu'à part égale 27% des seniors sont locataires du parc privé (13,5%) ou locataire du parc social (13,5%).

Figure 17: Statut d'occupation des personnes âgées (2010)



Source : FILOCOM

Toutefois, il est à noter que la grande majorité des locataires se situent dans les communes périphériques. Mais cette répartition peut et change en fonction des territoires mais également en fonction des catégories d'âge. Ainsi, on constate que sur la commune de Toulouse, la part des propriétaires est moins importante de même que cette part est plus faible chez les personnes de plus de 75 ans.

Une étude menée par l'Agence d'urbanisme de Toulouse (AUAT) a permis d'illustrer les différents modes de cohabitation pouvant exister chez les seniors selon les trois âges du vieillissement. Ainsi, on constate que 60% des personnes âgées entre 60 et 74 ans vivent en famille et qu'environ 23% vivent seules. Plus on avance dans l'âge et plus le nombre de personnes vivant seules augmente.

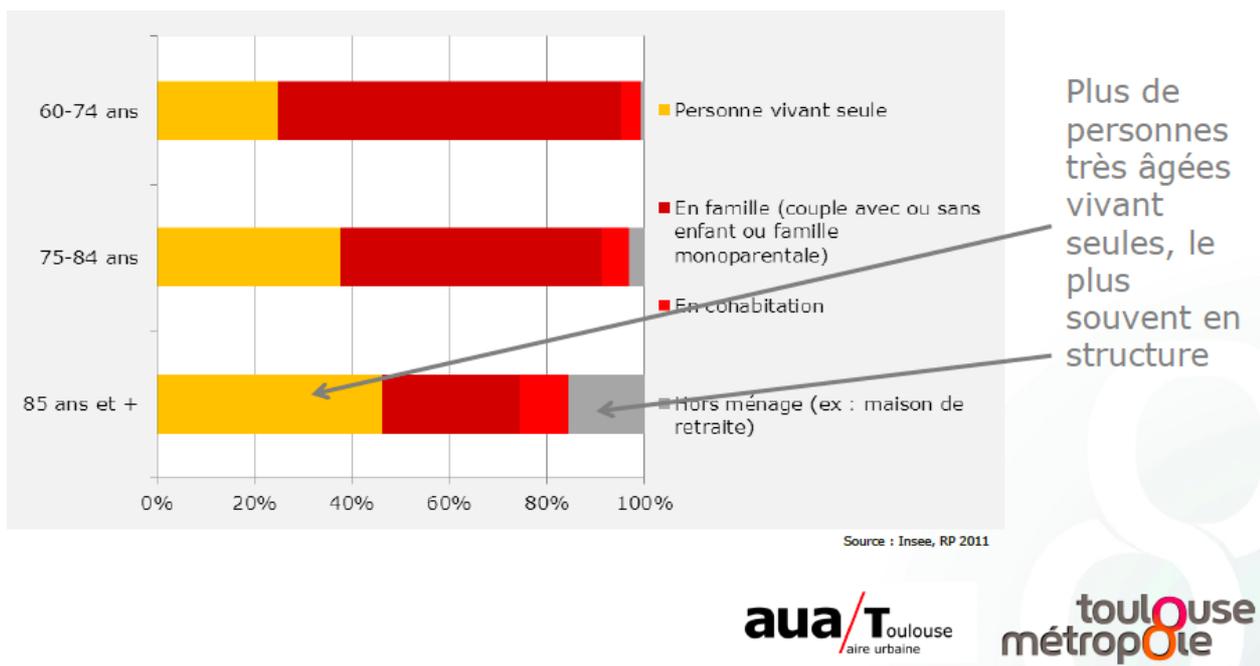


Figure 18: Les modes de cohabitation selon les tranches d'âge en 2011

Source : AUAT

b) Offre en logement

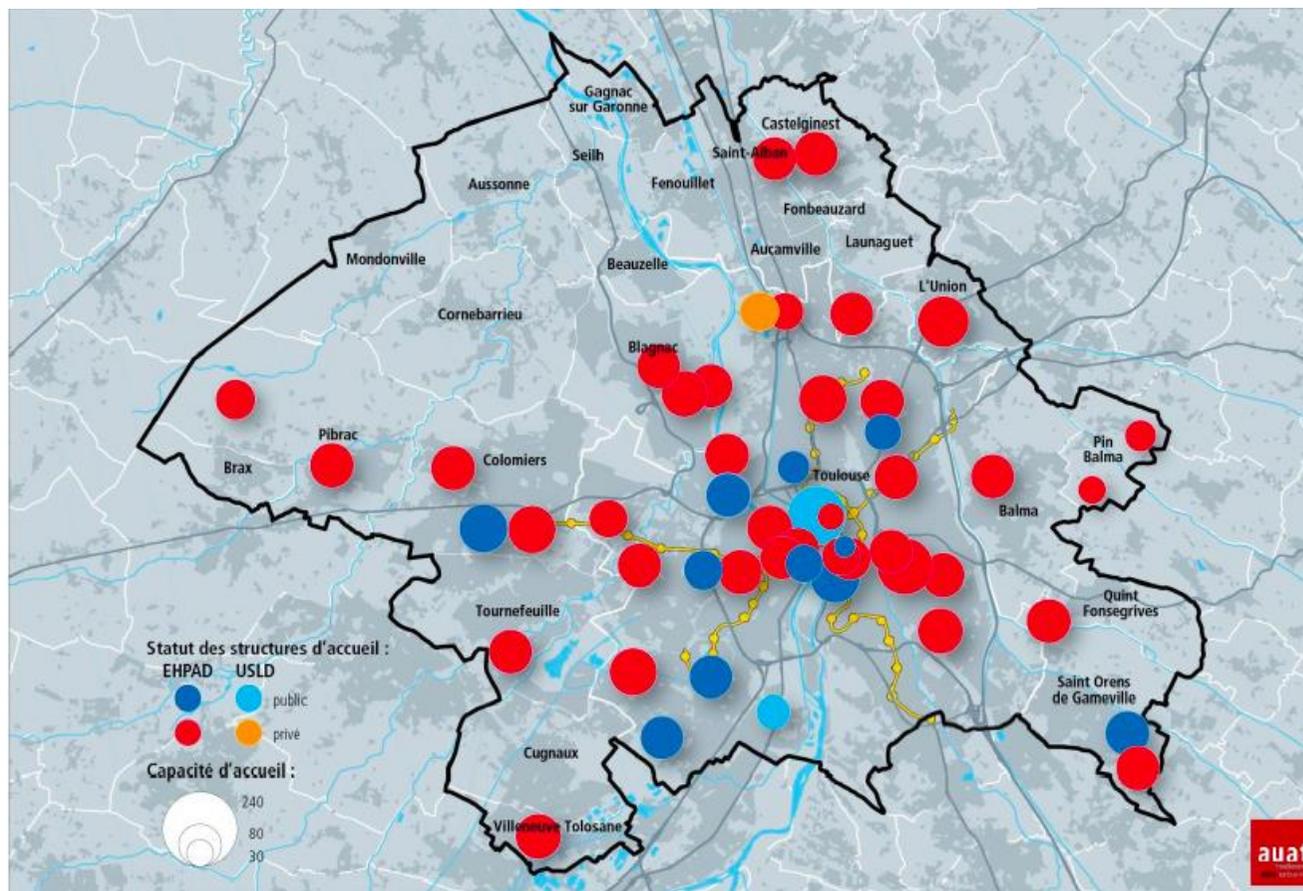
De plus, il apparaît que la majorité des personnes âgées de plus de 60 ans restent dans leur logement. Ainsi, environ 4 000 personnes seniors vivent dans une structure d'hébergement, ce qui représente que 3% des personnes âgées sur le territoire de Toulouse Métropole. Sur la commune de Toulouse, vis à vis des demandes d'entrée en établissement spécialisé, dans la majorité des cas les personnes âgées n'envisagent une entrée en structure ou établissement que lorsqu'elles sont confrontées à une réelle perte d'autonomie physique ou mentale rendant alors difficile une vie à domicile. C'est en tout cas le cas pour 75 % des demandeurs en 2012 à Toulouse. Ainsi sur l'année 2012 on a pu constater, selon les chiffres du CCAS, une augmentation du nombre de demandes en secteur public, les demandes sont réalisées par des personnes, vivant sur Toulouse, de plus en plus âgées et de plus en plus dépendantes lors de la demande d'admission. De plus, en 2012, 41 % des demandeurs disposent de moins de 1 000€ par mois (38 % en 2011) et parmi eux la part des personnes

touchant le minimum vieillesse est en augmentation. Par ailleurs, 74 % des demandeurs ont des revenus insuffisants pour couvrir les frais liés à leur accueil. Il est également intéressant de noter le fait que 11,4 % des demandeurs occupent actuellement une place au sein d'un établissement spécialisé hors CCAS et que parmi eux, 37 % motivent leur souhait de transfert pour des raisons financières.

Pour ce qui est de l'offre en structure d'accueil ou d'hébergement médicalisé, il existe des formes et des types d'accueil diversifiés qui peuvent dépendre du domaine public, associatif, caritatif ou encore du secteur privé. Les types de structures sont corollaires au degré d'autonomie et de dépendance des résidents. Ainsi les **Établissements Hébergeant des Personnes Âgées (EHPA)** sont des structures qui accueillent des personnes autonomes ou en perte d'autonomie légère, les **Unités de Soins Longue Durée (USLD)** sont des établissements médico-sociaux, qui s'adressent à des patients atteints d'une pathologie lourde et ils sont rattachés à un établissement hospitalier. Les **Établissements Hébergeant des Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD)** sont plus usuellement nommés maisons de retraite se sont des structures d'hébergement permanent pour les personnes en perte d'autonomie, ne pouvant ou ne voulant plus rester à domicile. Enfin

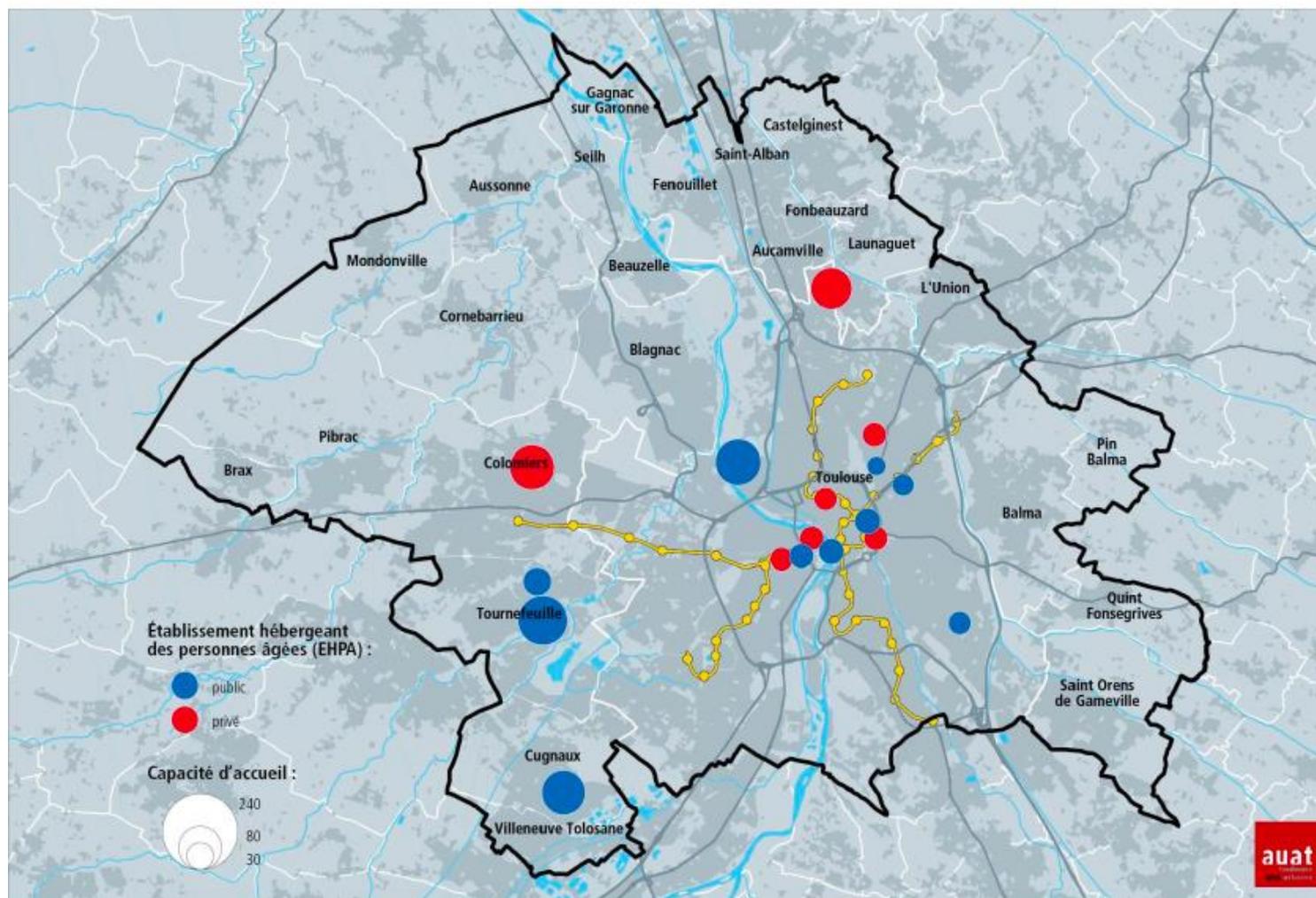
En 2012, Toulouse accueille 64 % de l'offre présente sur le territoire de Toulouse Métropole. La capacité d'accueil sur Toulouse est de 3 057 places en hébergement médicalisé dont 906 sont habilitées à l'aide sociale tandis que les 2 151 restantes sont en tarifs libres fixés par les établissements eux-mêmes.

Figure 19: Localisation des EHPAD et USLD en 2010



Source: Auat – CCAS de Toulouse, Analyse des Besoins Sociaux (2013)

Figure 20: Localisation des EHPA en 2010



Source: Auat – CCAS de Toulouse, Analyse des Besoins Sociaux (2013)

c) Formes de logements intermédiaires

– L'habitat intergénérationnel :

L'habitat intergénérationnel est une forme de logement intermédiaire, développé sur le territoire toulousain par l'association Habitat et Humanisme qui milite pour aider les personnes en difficulté (jeunes, familles mono-parentales, seniors) qui connaissent un certain isolement sociale qui peut entraîner des difficultés économiques. Ainsi Habitat et Humanisme développe des résidences intergénérationnelles dans lesquelles chacun bénéficie d'un logement autonome mais également d'un accompagnement de proximité et d'espaces collectifs (buanderie, jardin, cuisine, salle commune,...) afin de créer des échanges entre les locataires. Tel est le cas de la maison Crosnier, située sur le boulevard Pierre et Marie Curi qui compte 33 appartements dont 25 sont des logements temporaire (de 6 à 24 mois), pour des jeunes travailleurs, des personnes d'âge moyen ayant connu des accidents de la vie, et des familles monoparentales avec enfant, ainsi que 8 logements pérennes destinés à accueillir des personnes ou couples âgés non dépendants.

– Foyer logement :

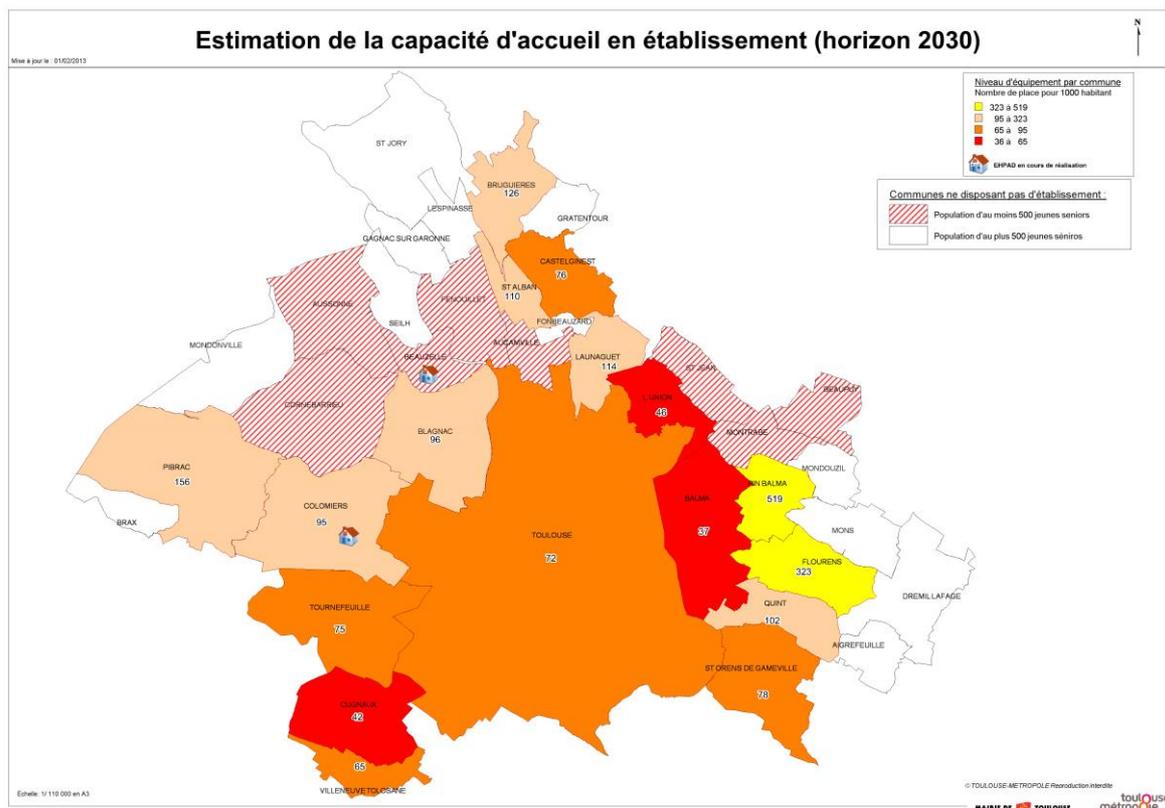
Le foyer logement est un établissement public réservé aux personnes âgées de plus de 60 ans autonomes. Le mode d'hébergement est similaire à un logement particulier mais les services sont proches de ceux proposés en maison de retraite. Des prestations sont assurées, notamment la restauration et l'animation d'activité. Il s'agirait d'une forme de logement intermédiaire entre le domicile et les structures médicalisées comme l'EHPAD. Un exemple de ce type de structure est présent sur la commune de Tournefeuille (La résidence des Cévennes).

– La colocation intergénérationnelle :

La colocation intergénérationnelle propose aux personnes âgées de vivre avec des étudiants ou des jeunes actifs dans un même logement. Le but étant de maintenir et d'entretenir le lien social, tout en se rendant des services au quotidien. L'association Harmonie à Toulouse propose d'aider à la mise en place de ce type colocation, elle s'occupe ainsi de la rencontre

entre les étudiants et les personnes âgées puis elle réalise un suivi de la colocation par la suite.

En prenant en compte l'augmentation de la part des personnes âgées actuelle et avenir, il apparaît que l'offre de logement pourrait être insuffisante sur le territoire métropolitain. Notamment pour ce qui concerne les communes présentes en périphérie ou en deuxième couronne de la ville centre.



Source: AuaT – CCAS de Toulouse, *Analyse des Besoins Sociaux (2013)*

De plus, la collectivité se doit de répondre à des besoins différents, car les seniors ne sont pas égaux face au vieillissement et ceci s'explique par différents facteurs tels que le milieu social dans lequel ils évoluent, l'activité professionnelle exercée précédemment, les modes de vies, les accidents de la vie, Face à ce phénomène les résidences privées ont émergé et principalement dans le centre de Toulouse. Ces résidences sont gérées par des groupes privés et le fonctionnement se rapproche de celui des logements foyers mais celles-ci offrent à leur résident un certain standing et une multitude de services (salle de

sport, piscine, restaurant,...). Elles permettent d'offrir sur le territoire une offre d'hébergement diversifiée, mais ce type d'hébergement ne peut être accessible qu'à une certaine catégorie de population de par leurs coûts bien plus élevés que celui d'un EHPA. De plus, ce sont des établissements uniquement destinés aux personnes autonomes et indépendantes.

Ainsi la collectivité doit faire face à différents enjeux, que sont, l'augmentation continue des seniors dépendants, la volonté de rester à domicile et le coût très important d'un établissement spécialisé ainsi que sa faible capacité d'accueil. Le défi principal ici est donc de pouvoir répondre à cette multitude de situation tout en essayer de retarder au maximum la perte d'autonomie.

III. Actions et propositions apportées par Toulouse Métropole

1) Actions et propositions en faveur des personnes âgées

a) Le PLH

Il apparaît intéressant de comprendre comment la collectivité répond pour le moment au phénomène du vieillissement mais surtout ce qu'elle pourrait mettre en place afin d'anticiper ce changement démographique qui s'opère déjà sur son territoire. Ainsi les pouvoirs publics de Toulouse Métropole affiche avoir pris en compte le phénomène du vieillissement.

Les services de la direction habitat, aussi bien celui de l'habitat public que celui de l'habitat privé, participent à la politique qui vise à retarder la perte d'autonomie et cela notamment travers de leurs actions et programmes retranscrits au sein du PLH. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un outil de programmation qui articule l'aménagement urbain et la politique de l'habitat. Il peut ainsi s'appliquer à différentes échelles (infra communale, communale, intercommunale), il est défini, pour une durée de 5 ans, des objectifs et des principes qui ont pour objectifs de répondre aux besoins en logement tout en favorisant la mixité sociale en équilibrante et diversifiant l'offre de logements sur l'ensemble du territoire. Par ailleurs, depuis la loi SRU de 2000, le PLH s'insère dans une certaine hiérarchie des documents d'urbanisme avec le Schéma de Cohérence Territoriales (SCoT), dont les orientations doivent être compatibles avec le PLU, qui doit être compatible avec les objectifs du PLH.

Cette compréhension du phénomène et la volonté d'y répondre au mieux passe par le fait de connaître au mieux les besoins, notamment par une analyse en besoins sociaux des communes. C'est au travers de cette analyse que la collectivité peut par la suite mettre en place des actions répondant du mieux possible à la réalité territoriale et aux demandes. Ainsi, pour les communes qui réalise ce travail il est par la suite plus facile pour la collectivité de pointer et d'adapter les actions et outils aux caractéristiques du territoire. Ainsi en prenant le cas de Toulouse ont constate que l'Analyse des Besoins Sociaux (ABS) permet de faire remonter des informations quantitatives et qualitatives sur les besoins, notamment des personnes âgées, en terme de logement, mais aussi sur le nombre de place disponible en EHPAD mais également le type de service proposé par le CCAS de la commune. Cette

démarche permet donc d'avoir une meilleure visibilité de l'offre et de la demande sur l'ensemble du territoire. Or ce travail n'est réalisé par l'ensemble des communes.

Action 7 du PLH : Des solutions de logement et d'hébergement répondant à la diversité des besoins

Différents temps marquent ce phénomène avec les jeunes seniors (60/75 ans), seniors (75/85 ans) avec l'apparition des premiers amoindrissement de la mobilité et parfois perte d'autonomie, de plus en plus de difficultés pour se déplacer, se soigner et s'occuper de toutes les tâches quotidiennes, aînés (85 ans et plus) avec un problème de dépendance qui se posent concrètement et vont en s'aggravant. Les personnes les plus fragiles, dépendantes, âgées et handicapées souhaitent rester le plus longtemps possible dans leur domicile. Localement, la population des plus âgés progresse bien plus que l'ensemble de la population : augmentation globale des ménages (hors Toulouse) de 22% contre une augmentation des ménages très âgés de 53%. Les communes les plus concernées sont l'Union, Pin-Balma, Beauzelle, Quint-Fonsegrives, Saint-Orens, Villeneuve-Tolosane et Balma.

Ainsi au sein de la fiche opérationnelle 7.1 portant sur la prise en compte du « vieillissement et des différents types de handicaps dans la production et la réhabilitation de l'habitat – Maintien à domicile, adaptation, lutte contre l'isolement, nouveaux modes d'habiter ensemble. » on retrouve 5 objectifs :

- Approfondir la connaissance des besoins sur chaque commune
- Améliorer la connaissance de l'offre dédiée existante et permettre la mise en relation de l'offre et de la demande
- Adapter l'offre neuve et le parc existant à la perte de mobilité des personnes vieillissantes ou en situation de handicap pour favoriser le maintien à domicile
- Lutter contre les situations d'isolement social
- Renforcer les partenariats, avec le réseau associatif et les acteurs locaux des secteurs spécialisés en action sanitaire et sociale.

Or, il apparaît assez difficile d’avoir une assez bonne connaissance du parc de logement adapté, adaptable ou accessible pour la collectivité étant donné qu’il n’existe aujourd’hui aucun recensement complet de l’offre disponible

En outre, depuis 2015 Toulouse Métropole a engagé la démarche du Plan Local d’Urbanisme intercommunal de l’Habitat (PLUi-H) où le PLH devient alors le volet habitat du PLUi au travers du Programme d’Orientations et d’Actions (POA) qui regroupera les objectifs et outils nécessaires à la mise en œuvre des politiques de l’habitat comme cela est déjà le cas au sein du PLH actuel.

Ainsi le PLUi-H comprend un ensemble de documents qui sont un rapport de présentation, un PADD, un POA, des OAP ainsi que des pièces réglementaires et des annexes. Ce document de planification a pour objectif pour la collectivité de définir un projet de développement territorial. Par ailleurs, l’intérêt de fondre l’ensemble des POS et PLU propre à chaque commune en un seul document d’urbanisme est de regrouper l’ensemble des communes autour d’un même projet à une échelle intercommunale. Afin de ne plus avoir une juxtaposition de projets communaux qui amène à un projet intercommunal difficile à mettre en place.

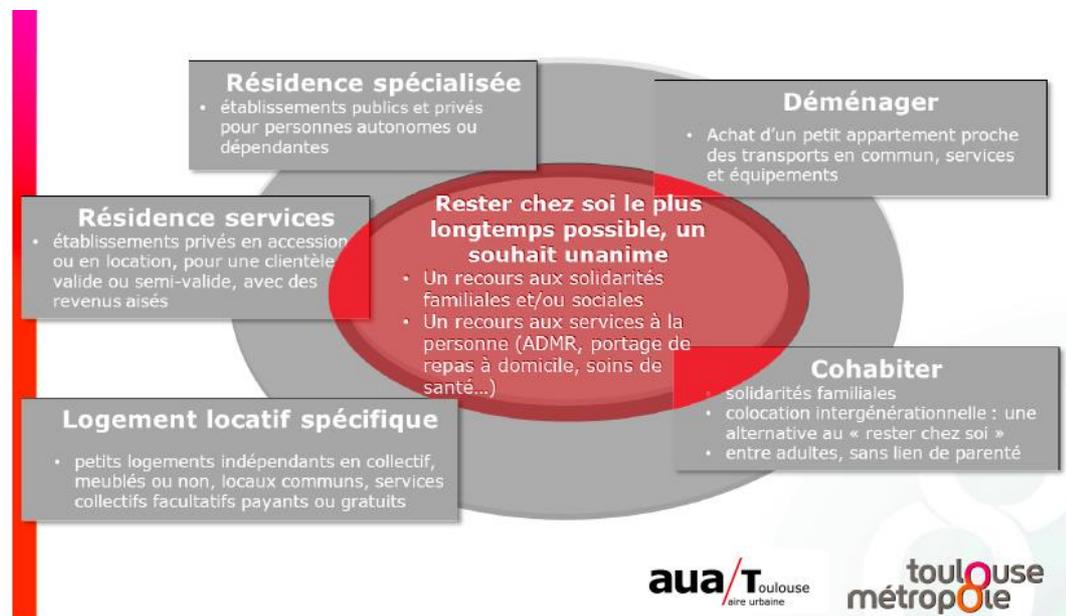
<p style="text-align: center;">Cohérence</p> <p style="text-align: center;"><i>Une échelle pertinente pour aborder les enjeux les plus stratégiques</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Porter une réflexion globale et planifier le développement - Programmer l'accueil d'habitat et d'activités économiques en fonction de l'offre de services, d'équipements, de transports, de préservation des ressources... 	<p style="text-align: center;">Efficacité</p> <p style="text-align: center;"><i>Un projet en phase avec la réalité du fonctionnement et de l'organisation des territoires</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Porter des territoires de projets intercommunaux - Éviter la création de territoires de développement concurrentiels - Mutualiser les compétences 	<p style="text-align: center;">Solidarité</p> <p style="text-align: center;"><i>Un outil pour construire un projet de territoire partagé et renforcer « le fait métropolitain »</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un projet en lien avec les capacités de la collectivité à financer le développement urbain - Une vraie force de dialogue avec les partenaires institutionnels - Une solidarité territoriale et un partage des efforts
--	--	---

Source : Document de travail, Toulouse Métropole, 2015

Ainsi afin de co-construire ce projet intercommunale un état des lieux a été réalisé dans l’objectif de le présenter aux élus des communes, afin de discuter avec eux des enjeux présents et identifiés sur le territoire. Ci-dessous, en rapport avec notre thématique est

présenté un état des lieux du phénomène du vieillissement sur le territoire, des besoins des personnes âgées selon les âges mais également les différents modes d'habitat

Figure 21: Les différents modes d'habiter pour les seniors



Source : Document de travail, Toulouse Métropole, 2015

Plusieurs enjeux relatifs au vieillissement de la population et en corrélation avec la dimension habitat semblent émerger. Aujourd'hui les questionnements liés à cette thématique sont les suivants :

- Comment favoriser le maintien à domicile et lutter contre l'isolement des personnes âgées ? Quel soutien à l'adaptation de l'habitat existant ?
- Entrer résidences réservées aux personnes âgées et résidences intergénérationnelles, quelle stratégie métropolitaine ? Comment créer des lieux de vie innovants ?
- Pour les publics en perte d'autonomie, quelle offre de proximité organiser en lien avec le vieillissement touchant les services, les transports etc.
- Quelle accessibilité financière des seniors aux résidences dédiées ?

L'ensemble des questions, relève de véritables enjeux auxquels la collectivité va devoir répondre notamment au travers de la thématique de l'habitat. Toutefois, il apparaît assez clairement que même si ces questions traitent en premier lieu du logement, elles traitent aussi d'autres thématiques tels-que les transports ou les commerces de proximité.

b) Actions annoncées et menées au sein du service habitat

L'adaptation du parc privé

Sur le territoire métropolitain, les propriétaires occupants et les locataires du parc privé représentent environ 82% des ménages seniors¹³. Le maintien à domicile apparaît une fois de plus comme un enjeu majeur. Cependant, la visibilité de ce parc est assez faible. En effet, il apparaît comme compliquer de savoir combien de logements sont adaptés ou combien pourraient l'être. L'adaptation se fait donc à l'initiative et selon les moyens des propriétaires. Le coût de l'adaptation du logement est variable est s'établit entre 3 000 et 10 000€ selon les travaux exercés. De plus, il faut également prendre en compte et ne pas laisser de côté l'importance de l'aménagement et de l'adaptation des espaces extérieurs par rapport à l'accessibilité du logement par l'individu. L'ensemble de ces travaux représente alors un coût très important pour les propriétaires.

Il existe donc différents moyens qui permettent aux propriétaires de ne pas à avoir à supporter la totalité des dépenses. Notamment au travers le Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter Mieux. Ainsi d'après la convention signée en 2015 du PIG Habiter Mieux, c'est « conformément aux orientation du PLH approuvé le 17 mars 2011 et modifié le 29 mars 2012, et aux actions listées dans le Plan Climat Énergie Territorial, la communauté urbaine de Toulouse Métropole a décidé, à l'occasion du renouvellement de la délégation des aides à la pierre, d'engager de nouvelles actions volontaristes de requalification de l'habitat privé sur la période 2012-2017. Ainsi, afin de permettre l'accès de tous au logement en prenant en compte l'évolution des modes de vie et des ressources des ménages et de produire un habitat durable. Toulouse Métropole poursuit son intervention dans l'amélioration du parc privé en articulant son action autour de deux nouveaux dispositifs opérationnels complémentaires : Un PIG lutte contre l'habitat indigne visant à soutenir les travaux d'amélioration engagés par des propriétaires privés sur des logements dégradés et/ou indignes et un PIG Performance énergétique – Habiter Mieux, programme opérationnel qui s'inscrit dans une politique globale de maîtrise de l'énergie ayant pour objectif de diminuer les consommations énergétiques du parc de logements publics, des copropriétés et des logements privés. ».

¹³ Étude le logement senior dans la communauté urbaine, état des lieux et prise de réflexion, 2013

Toulouse Métropole est chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention et à la bonne coordination des différents partenaires. C'est avec l'aide financière de l'ANAH et de l'État que le financement peut avoir lieu.

Ainsi pour obtenir les subventions, les propriétaires doivent dans un premier temps être considérés comme ayant des revenus modestes ou très modestes, afin d'être éligible au sens des critères de l'ANAH. Puis, après avoir rempli un dossier auprès de Toulouse Métropole puis c'est l'opérateur en charge, qui est ici Urbanis, qui prend le relais.

Dans un premier temps, lors de la visite du logement, l'opérateur informe et sensibilise les occupants sur le rôle des différents intervenants lors des travaux, les aides financières mobilisables et les actions et méthodes qu'il envisage pour cette action. Ensuite, il effectue une évaluation complète pour déterminer la faisabilité du projet et aider le propriétaire dans sa prise de décision. Ceci comprend notamment : l'évaluation sociale, le diagnostic technique du logement, l'élaboration de programmes prévisionnels de travaux, les plans de financement et l'évaluation finale.

Le PIG Habiter Mieux a connu un certain succès sur la période 2012-2015. Ainsi, les objectifs globaux de la convention ont été atteints dès la deuxième année.

	Objectif DAP	Objectif convention	Réalisés
2012	130	110	12
2013	151	150	215
2014	148	200	219
2015	232		131
Total	661	460	577

Source : Convention PIG Habiter Mieux, 2015

Sur la durée du PIG, 5 265 contacts ont été enregistrés dont 2 025 nouveaux. L'accueil des nouveaux contacts reste une activité soutenue, mais malgré une hausse significative des résultats, il n'a pas été possible de faire face à l'accroissement des demandes en partie en cause d'un manque de financement.

L'adaptation du parc public

L'adaptation du parc public en faveur des personnes âgées et du maintien à domicile, se traduit au travers des subventions et des accords signés auprès des opérateurs sociaux en lien avec la collectivité. Aujourd'hui, les bailleurs sociaux font le constat, que la part des seniors au sein de leur parc de logement social augmente fortement. De plus, ils observent une forte évolution qualitative de la demande. Ces besoins concernent à la fois les seniors faisant déjà parti du parc social mais aussi ceux qui souhaitent y entrer. Pour ce faire, les opérateurs sociaux mettent en place des actions de veilles. Ainsi sur Toulouse les bailleurs sociaux Les Chalets, Patrimoine et Nouveau Logis Méridional ont mis en place des tableaux de suivi, pour étudier l'évolution du peuplement afin de connaître au mieux la demande. De même, ils ont également mis en place un fléchage des logements adaptés et/ou adaptables.

La volonté d'adapter le parc de logement dépend de la politique de chaque opérateur. Certains, comme le groupe Patrimoine, réalise des travaux pour tout occupant ayant plus de 65 ans. Le senior doit seulement en faire la demande. D'autres, comme Colomiers Habitat préfère seulement engager des travaux sur les logements du rez-de-chaussée. Les Chalets ou Habitat Toulouse, ciblent leurs actions selon des critères différents (accessibilité, extérieur, intérieur, taille des logements, etc.). La réattribution des logements adaptés aux personnes âgées et les mutations des seniors afin de libérer les grands logements, restent un axe important pour les opérateurs sociaux. Il est alors plus facile de reloger une personne âgée dans un logement correspondant aux attentes des personnes âgées qui doivent avoir la priorité sur ces logements adaptés. L'anticipation est un facteur important, ainsi en proposant aux personnes vieillissantes de se loger dans un logement adapté, en prévision de leur perte d'autonomie permettant aussi aux opérateurs sociaux d'exercer une meilleur rotation au sein de leur parc de logement.

La plupart des bailleurs sociaux prévoient un certain pourcentage de logement adapté au sein de leurs opérations neuves qu'ils développent sous « label ». Ainsi, Les Chalets développent le concept « Chalets Seniors », le groupe Nouveau Logis Méridional pense à adapter les Papyloft, basés sur l'exemple des béguinages. Habitat Toulouse est actuellement en train de réaliser les démarches afin d'obtenir la labellisation HSS « Habitat Seniors Services » qui a été mis en place par l'association Delphis.

CONCLUSION

Le territoire de Toulouse Métropole se présente comme étant un territoire plutôt jeune et dynamique, cependant il doit faire également faire face à un phénomène national qui est l'accroissement de la part des personnes âgées dans la population. Devant faire face à de nouvelles problématiques liées aux besoins et aux aspirations de cette population. Ainsi la collectivité doit trouver des solutions et apporter des réponses à ce public qui doit faire face à une perte d'autonomie liée à l'âge or le logement apparaît comme étant un facteur important. Il peut ainsi être un facteur aggravant (peu accessible, non adapté,...) ou alors accompagner cette perte d'autonomie et donc permettre à la personne de rester plus longtemps dans son logement. Or le maintien à domicile est le souhait prioritaire de cette catégorie d'âge. En effet, 9 seniors sur 10 souhaitent rester dans leur logement.

Bien entendu le fait de réaliser des travaux dans un logement ne sera pas la solution miracle à la situation, il apparaît comme nécessaire que le logement soit avant tout situé au sein d'un environnement adapté de par le niveau d'accessibilité du logement mais aussi la proximité des services (pharmacie, médecin, boulangerie,...).

Toutefois à partir du moment où l'adaptation du logement n'apparaît plus ou pas comme la solution adaptée, il est nécessaire que la collectivité puisse proposer d'autres structures et services qui répondent aux besoins de cette population identifiée comme « spécifique », et cela au travers d'EHPA, EHPAD, logements foyer, habitat intergénérationnel,... . D'autant plus que la demande ne cesse de croître.

Ainsi après avoir étudié le contexte à la fois national et local plusieurs axes d'actions et d'efforts semblent émerger. Avec tout d'abord une nécessaire coordination des différents acteurs, dont l'articulation apparaît comme étant assez complexe. En effet, il transparaît un certain manque d'unification du système de prise en charge des personnes âgées de par la multitude des acteurs intervenant. De plus, ce qui ressort également est le manque de coordination entre les politiques du vieillissement et celles avec qui elle se croise et notamment celle de l'habitat. Il pourrait être intéressant de mettre en place une charte élaborée entre les différents acteurs qui permettrait de coordonner une production de logement qui serait commune à chacun. Ce qui permettrait par la suite de rendre plus visible et lisible les logements adaptés ou adaptables présents sur le territoire. Ce type de charte a déjà été développée dans le département du Rhône avec la charte « Rhône + Vivre chez soi ». Ainsi, depuis 2010, le département du Rhône c'est engagé dans une démarche incitant

à la production d'habitat adapté. L'objectif étant d'amener les promoteurs-constructeurs et les bailleurs sociaux à produire 20 à 25% de logements adaptés pour les personnes dépendantes ou en perte d'autonomie. Ces logements sont réalisés dans les immeubles d'habitation en construction ou en réhabilitation. Cette charte définit un cahier des charges pour l'adaptation des logements, qui se base sur les normes d'accessibilité de la loi du 11 février 2005 auxquelles il ajoute des critères complémentaires, comme la proximité des commerces, des transports en commun et des services d'aide à domicile,...

La réussite des actions menées dépend en grande partie de l'information qui est faite autour de ces actions. La sensibilisation du phénomène du vieillissement à la population est un axe à développer notamment au travers de la valorisation des initiatives entreprises au niveau local (création de navette) et les impacts positifs que cela aura sur la collectivité (création d'emploi). Cette communication pourrait se faire au travers d'une plate forme numérique portant sur les différents acteurs intervenant sur la perte d'autonomie et également valoriser les actions existantes.

Par ailleurs, il apparaît que l'offre en logement adapté pourrait ne pas être suffisante pour faire face à l'accroissement constant de personnes âgées. De plus, il est nécessaire de prendre en compte le phénomène de paupérisation des seniors. Il est alors important que la collectivité et les différents acteurs qui produisent ce type de logement de proposent des logements adaptés et à des coûts en adéquation avec les capacités financières des seniors.

Il pourrait être intéressant de mettre en place document qui permette de référencer les espaces favorables à la création ou à l'aménagement de logements adaptés pour les personnes en perte d'autonomie. Ces espaces pourraient être définis en fonction de différents critères comme la qualité des espaces publics, la présence de commerces de proximité et/ou de transports en commun.

Il apparaît intéressant de s'interroger sur les logiques du marché du logement, lequel, comme autant d'autres activités économiques, augmente son offre là où elle était déjà très représentée. Loin de contrecarrer ou même, plus simplement, d'atténuer ces processus, les politiques nationales du logement participent activement à renforcer les polarisations (ALS en 1992 et défiscalisation en direction des constructions destinées aux jeunes).

BIBLIOGRAPHIE:

ANAH, Les cahiers de l'Anah, "Relever le défi du maintien à domicile", n°134, 2011

BOULMIER Muriel, "L'adaptation de l'habitat au défi de l'évolution démographique un chantier d'avenir", Rapport pour le Secrétaire d'Etat au logement et à l'Urbansime, 2009

BOURDELAIS Patrice, "L'âge de la vieillesse. Histoire du vieillissement de la population", 1995

BROUSSY Luc, "L'adaptation de la société au vieillissement de sa population", 2013

DUMONT Gérard-François, "Vieillissement et territoires: une typologie essentielle", Population et Avenir, n°711, 2013

MOREAU Christophe, PECQUEUR Christophe, DRONIOU Gilles, Le BOUAR Rozenn, "Sociologie du logement étudiant", PUCA, 2009

QUEFFELEC Christian, "Le logement étudiant regards critiques et visions d'avenir", Conseil Général des Ponts et Chaussées, 2007

FNAU, "Seniors, quelle intégration dans les documents de planification et d'urbanisme", 2017

Mairie de Toulouse, "Etre senior et bien vivre à Toulouse", 2014

Mairie de Toulouse, "Les Jeunes", 2013

PRES – Université de Toulouse, "Schéma Directeur du Logement Etudiant de l'Agglomération Toulousaine", 2009

17^{ème} rapport du Haut comité des personnes défavorisées, "Habitat et vieillissement, vivre chez soi mais vivre parmi les autres", 2012

ANNEXES

Annexe 1: Les aires urbaines les plus étudiantes

Aire urbaine ¹⁴	Étudiants de 18 à 24 ans, lieu de résidence (en effectifs)	Part des étudiants dans la population totale (en %)
Poitiers	19 500	8,6
Montpellier	41 300	8,1
Rennes	43 800	7,7
Nancy	31 400	7,6
Grenoble	37 500	7,1
Besançon	15 900	6,8
Dijon	22 600	6,7
Angers	22 600	6,5
Toulouse	71 900	6,5
Reims	18 900	6,5
Amiens	16 800	6,1
Lille	67 500	5,8
Clermont-Ferrand	24 700	5,8
Strasbourg	36 200	5,7
Tours	22 200	5,6
Bordeaux	55 900	5,6
Brest	16 400	5,3
Nantes	40 400	5,3
Limoges	13 700	5,3
Lyon	91 600	5,2
Caen	19 900	5,2
Rouen	25 400	4,8
Chambéry	6 700	4,8
Pau	10 400	4,5
Saint-Étienne	13 800	4,3
La Rochelle	7 800	4,2

¹⁴ Zonage de 1999

Marseille-Aix	65 900	4,1
Paris	467 900	4
Orléans	14 700	4
Metz	16 800	3,8

Source INSEE, Recensement de la population 2006

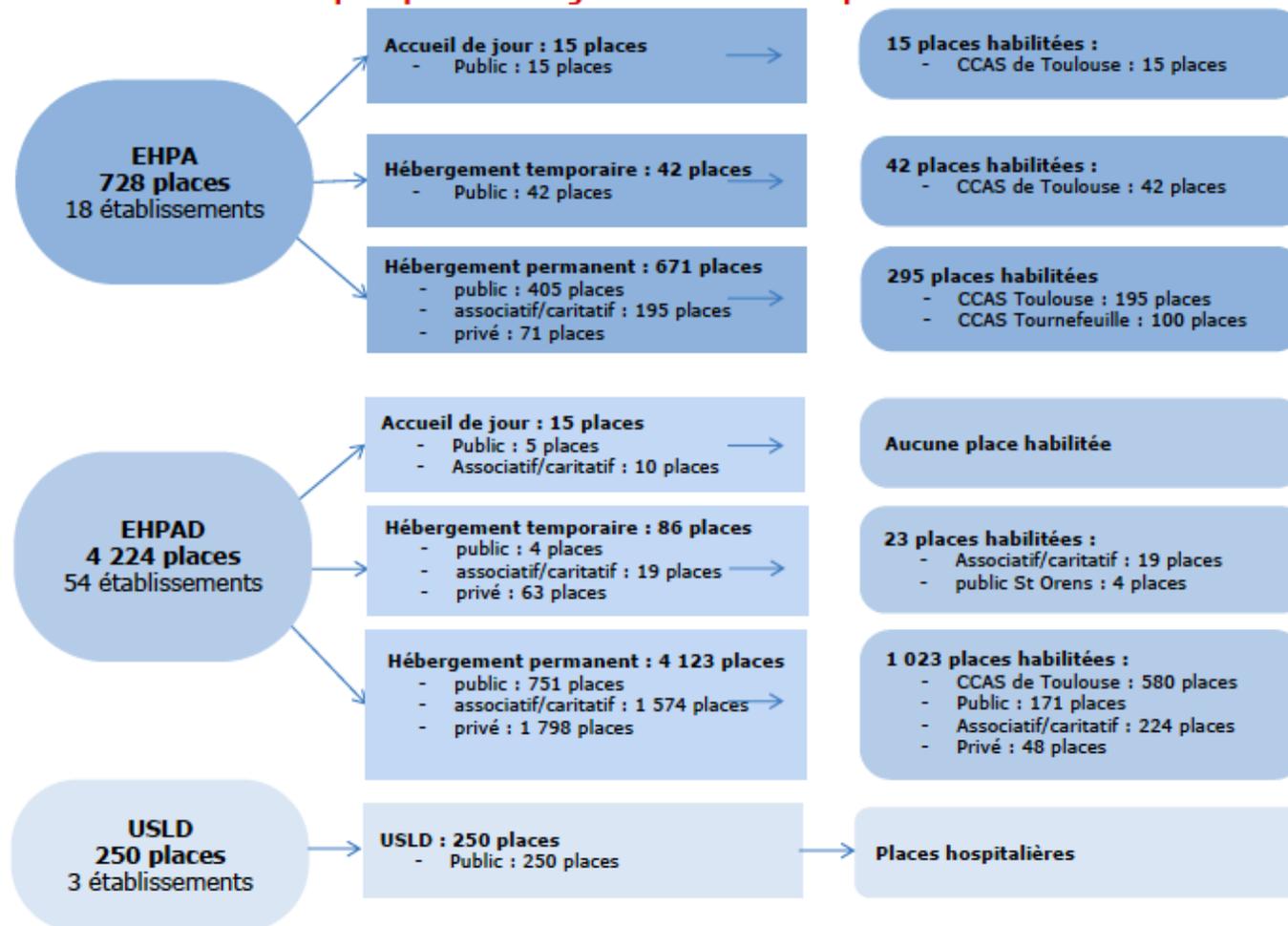
Annexe 2: Les étudiants en Midi-Pyrénées

	Nombre d'étudiants	Répartition des étudiants (%)	Part des étudiants dans la population totale (%)
Aire urbaine de Toulouse	83 900	75,2	7,8
<i>dont Toulouse</i>	63 800	57,2	14,6
<i>dont banlieue</i>	15 700	14,1	3,8
<i>dont périurbain</i>	4 400	3,9	1,9
Aire urbaine de Tarbes	3 800	3,4	3,4
Aire urbaine d'Albi	3 800	3,4	4,1
Aire urbaine de Rodez	2 200	2	3,2
Aire urbaine de Montauban	1 700	1,5	2,1
Aire urbaine de Castre	1 300	1,2	2,1
Aire urbaine d'Auch	1 000	0,9	2,7
Autres espace urbain	4 500	4	1,4
Ensemble espace urbain	102 200	91,7	5,4
Ensemble Midi-Pyrénées	111 500	100	4

Source INSEE, Recensement de la population 2006

Annexe 3: Les établissements d'accueil pour les personnes âgées

Établissements d'accueil pour personnes âgées Toulouse Métropole



Source: AuaT – CCAS de Toulouse, Analyse des Besoins Sociaux (2013)

TRADUCTION OPERATIONNELLE 7.1

La prise en compte du vieillissement et des différents types de handicaps dans la production et la réhabilitation de l'habitat

Maintien à domicile, adaptation, lutte contre l'isolement, nouveaux modes d'habiter ensemble

■ Objectifs

- Approfondir la connaissance des besoins sur chaque commune.
- Améliorer la connaissance de l'offre dédiée existante et permettre la mise en relation de l'offre et de la demande.
- Adapter l'offre neuve et le parc existant à la perte de mobilité des personnes vieillissantes ou en situation de handicap pour favoriser le maintien à domicile.
- Lutter contre les situations d'isolement social
- Renforcer les partenariats avec le réseau associatif et les acteurs locaux des secteurs spécialisés en action sanitaire et sociale.

■ Modalités

- Accompagnement des communes dans l'analyse de leurs besoins sociaux.
- Développement avec les communes d'opérations expérimentales innovantes (tels qu'habitat coopératif, colocation intergénérationnelle,...)
- Subventions aux organismes bailleurs pour adapter leur parc social.
- Aide à l'adaptation des logements privés dans le cadre des opérations de réhabilitation du parc de logements (quartiers anciens et copropriétés).
- Développement de l'habitat adapté dans le cadre des réhabilitations : seniors ou handicaps sur 10% des logements réhabilités.
- Localisation prioritaire des logements adaptés à proximité des commerces, des transports et des équipements publics, dans un environnement sécurisant.
- Organisation, dans le cadre de la commission intercommunale d'accessibilité, et en lien avec les bailleurs sociaux, un recensement de l'offre de logements accessibles et adaptés aux personnes en situation de handicap.

■ Pilotes

Communauté Urbaine (Direction Générale du Développement Urbain et Durable : Direction Habitat), Communes.

■ Partenaires

Etat, Conseil Général, Conseil Régional, Bailleurs sociaux, Associations spécialisées, Pactarim, Chambre régionale des propriétaires, CRESS, Administrateurs de biens (FNAIM, CNAB, SNPI), Professionnels du bâtiment (FFB, CAPEB), Ordre des architectes, Professions de santé (médecins, établissements).

■ Indicateurs d'évaluation

- Recensement des besoins par les associations et les communes.
- Nombre de logements adaptés :
 - recensement de l'offre existante
 - suivi évolution et adaptation du parc
 - suivi développement offre spécifique nouvelle (résidence accueil...).

■ Mise en œuvre : démarche engagée en 2010

- Plusieurs analyses des besoins sociaux (ABS) en cours sur le territoire :
 - Démarche intercommunale sur les communes d'Aucamville, Fenouillet, FONbeauzard et Gagnac.
 - Démarche intercommunale sur les communes de Aussonne, Beauzelle, Brax, Cornebarrieu, Mondonville, Pibrac et Seilh.
 - La commune de Saint-Orens a validé son ABS en 2010.
- Financements programmés pour des projets d'EHPAD :
 - 33 rue du Ninaret, Saint Orens, 26 logements, (maître d'ouvrage et gestionnaire: ADAPEI 31).
 - ZAC Andromède, Beauzelle, 80 logements, (maître d'ouvrage et gestionnaire: Promo-Accueil).

Source: PLH Toulouse Métropole (2012)

TRADUCTION OPERATIONNELLE 7.3

L'adaptation et la diversification de l'offre pour les personnes en insertion et/ou formation : étudiants, jeunes en insertion, adultes en formation

■ Objectifs

- ✚ Estimer quantitativement et qualitativement les besoins en matière de logements, en fonction des différents profils du public « jeunes ».
- ✚ Analyser l'offre en logement existante et estimer l'offre complémentaire nécessaire pour répondre aux besoins.
- ✚ Développer la capacité d'accueil en hébergement et logement pour les jeunes.
- ✚ Développer les échanges sur les problématiques du logement des jeunes, des étudiants, ou des adultes en formation avec les partenaires
- ✚ Favoriser l'émergence de produits innovants répondant à la demande des étudiants, en prenant en compte les préconisations du Schéma Directeur du Logement Etudiant élaboré par le PRES à l'échelle de l'agglomération toulousaine :
 - Restructurer le parc du CROUS
 - Développer l'offre pour les couples étudiants
 - Augmenter l'offre en colocation choisie
 - Rester sur des loyers attractifs (349 € en T1) – le premier critère de choix pour un étudiant étant le prix
 - Rééquilibrer la répartition géographique de l'offre – le deuxième critère de choix pour un étudiant étant la localisation : le secteur de Rangueil souffre d'un réel manque d'animation et de vie, étudiants attirés par le centre ville
 - Typologie des logements :
 - Pour la réhabilitation : abandon du 9 m² pour du 12 m²
 - Pour la construction neuve : 14 m² au lieu du 18 m² exigé
- ✚ Rééquilibrer l'offre dédiée aux étudiants sur le secteur Sud-Est Toulousain en mettant en cohérence les programmes de logements étudiants en cours ou à venir avec les préconisations du schéma directeur.
- ✚ Créer une offre de logements de courte durée pour des adultes en formation.

■ Modalités

- ✚ Mise en place d'un comité de pilotage du logement spécifique.
- ✚ Lancement de 3 études portant sur les besoins territorialisés de logements pour les jeunes et/ou étudiants :
 - étude dès 2011 sur le logement des jeunes sur le territoire du nord-ouest du Grand Toulouse (bassin d'emploi Blagnac, Colomiers, Beauzelle, Cornebarrieu).
 - étude sur le sud-ouest de Toulouse, afin d'améliorer la connaissance des besoins en logements de courte durée (adultes en formation notamment) et de répondre à la demande.

- o étude sur le sud-est toulousain afin de mesurer l'impact des différents projets de logements étudiants entre eux (logements neufs / logements existants – logements privés / logements sociaux...) et de donner aux opérateurs des éléments précis pour ajuster au mieux leurs programmes de réhabilitation ou de construction neuve.

A l'issue de ces études une programmation sera définie et localisée, notamment en cohérence avec les orientations issues du Schéma Directeur du Logement Etudiant de l'agglomération toulousaine. Dès 2011, des structures de type foyers de jeunes travailleurs ou opérations mixtes jeunes travailleurs/étudiants sont intégrées dans la programmation pour répondre aux besoins déjà identifiés :

- o Projet de résidence pour étudiants et apprentis dans la ZAC Andromède (Habitat Toulouse + CROUS)
- o projet de foyer de jeunes travailleurs à Colomiers (Colomiers Habitat – financement prévu pour 2012).

L'Etat, dans le cadre d'un appel à projet sur la formation en alternance, a réservé des crédits (250 millions d'euros au niveau national) pour développer des solutions d'hébergement adaptées pour les jeunes engagés dans une formation en alternance. Le Grand Toulouse souhaite s'engager dans des projets en ce sens. En effet, l'étude sur le logement des jeunes sur le territoire nord ouest toulousain, commanditée par la Communauté Urbaine, a notamment révélé un besoin de 75 places pour loger les apprentis du CFAI de Beauzelle.

- Orientation de la production de logements étudiants en s'assurant de la maîtrise de niveaux des loyers et du reste à charge pour l'étudiant.
- Développement des partenariats :
 - Pérennisation du groupe de travail sur le logement des jeunes
 - Création d'un partenariat avec les centres de formation pour permettre aux adultes en formation de pouvoir être logés pour une période de courte durée.

■ **Pilote**

Communauté Urbaine (Direction Générale du Développement Urbain et Durable : Direction Habitat).

■ **Partenaires**

Communes, Etat, Conseil Général, Conseil Régional, Associations partenaires : URHAJ, CLLAJ, Bailleurs sociaux, Promoteurs privés, Missions Locales, Centres de formation, PRES, CROUS, Action Habitat, syndicats étudiants.

■ **Indicateurs d'évaluation**

- Recensement des besoins des différentes populations concernées : jeunes en insertion, étudiants, adultes en formation,...
- Recensement des offres dédiées existantes.
- Suivi de l'évolution des offres dédiées créées et de leur répartition par secteurs et par gammes de produits.

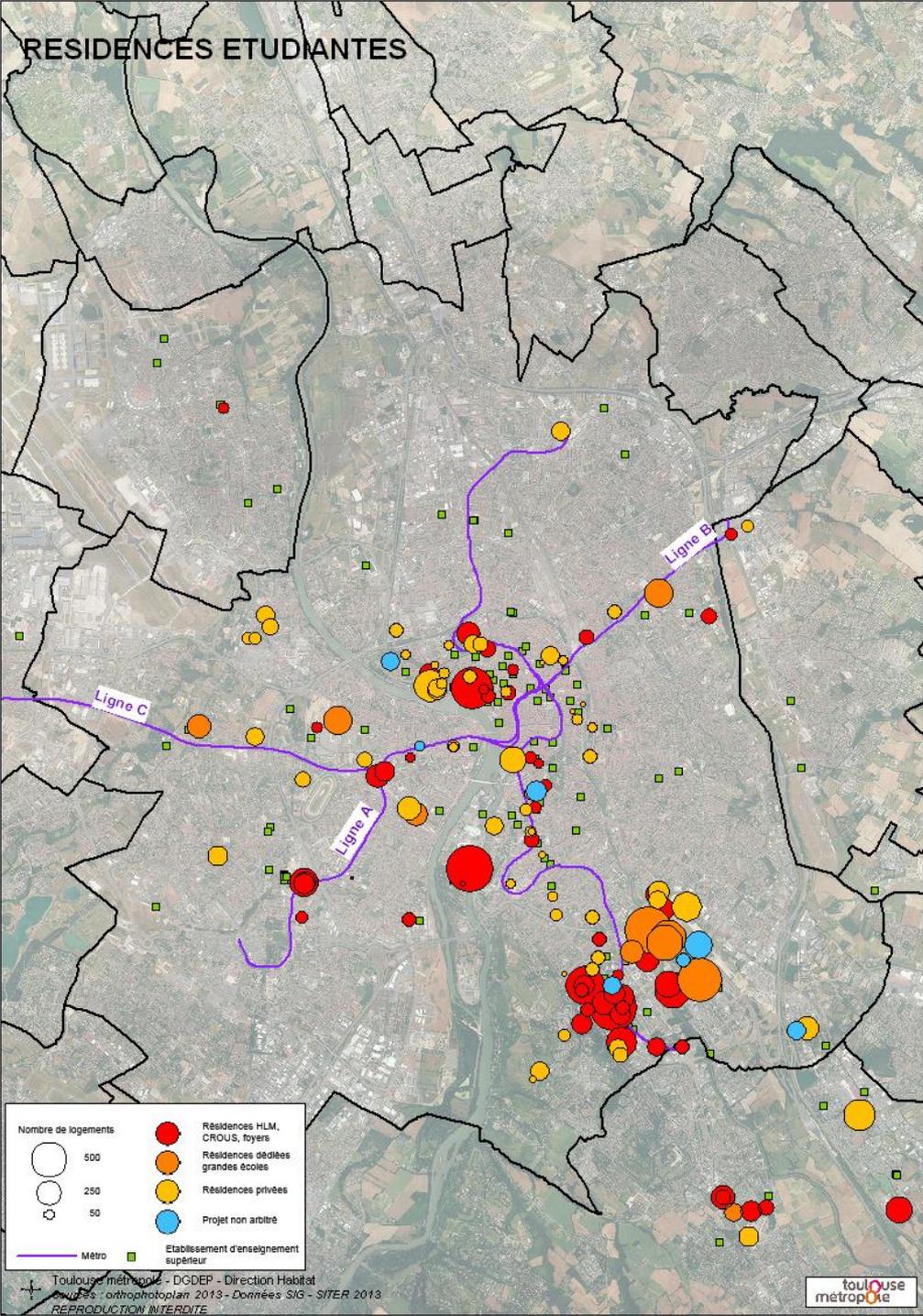
■ **Mise en œuvre : démarche engagée en 2010**

- Elaboration par le PRES en 2009-2010, avec les partenaires concernés dont le Grand Toulouse, d'un Schéma Directeur du Logement Etudiant de l'agglomération toulousaine.

- Programmation de plusieurs opérations de logements étudiants, notamment sur le secteur sud-est de Toulouse.
- Lancement d'une étude sur le logement des jeunes sur le territoire du Nord-Ouest du Grand Toulouse (bassin d'emploi Blagnac, Colomiers, Beauzelle, Cornebarrieu).
- Lancement d'une étude sur le sud ouest de Toulouse, afin d'améliorer la connaissance des besoins en logements de courte durée (adultes en formation notamment).
- Lancement d'une étude sur le sud est de Toulouse, afin de mesurer l'impact des différents projets de logements étudiants entre eux et de donner aux opérateurs des éléments précis pour ajuster au mieux leurs programmes de logements.
- Financements programmés pour des projets de :
 - Foyers Jeunes Travailleurs,
 - chemin d'Espagne, Toulouse, 20 logements – UCGJ Robert Monnier
 - Logements étudiants, projet Montalembert, avenue Lespinet, Toulouse – Colomiers Habitat, 105 PLS (210 logements).

Source: PLH Toulouse Métropole (2012)

Annexe 6: Les résidences étudiantes sur Toulouse



Source: Auat –CCAS, Analyse des besoins sociaux (2013)