



PLH 2015-2020 de l'Albigeois

Bilan à mi-parcours

mars 2019





Le bilan à mi-parcours est le rendez-vous réglementaire de la politique locale de l'habitat. C'est à l'évidence aussi un moment utile pour les décideurs publics. Il prend tout son sens lorsqu'il nous projette dans l'avenir.

Ce temps d'«arrêt sur image» est, dans mon esprit, tout à la fois l'occasion de faire le point sur les actions menées et les premiers résultats obtenus, l'opportunité d'exercer un regard critique et constructif sur les effets de la politique menée, d'être à l'écoute de ses faiblesses, pour mieux les surmonter.

Les chiffres qu'il contient sont éclairants sur nos résultats et nos marges de progrès. L'analyse qui les sous-tend me paraît également importante, pour mettre en lumière les spécificités locales, les préoccupations foncières, les recompositions territoriales, ou encore les nouveaux enjeux sociétaux et générationnels.

Chacun appréhendera combien la politique de l'habitat fait interagir de multiples dimensions. Aussi avons-nous cherché à dégager les lignes de force pour la suite.

Chaque partie du document met résolument l'accent sur le chemin qu'il nous reste à parcourir, les actions à finaliser, les chantiers à ouvrir.

En regardant dans le rétroviseur, ce document se veut être un guide pour continuer à agir. Dans un domaine par définition essentiel pour le quotidien des grands albigeois.

L'habitat est en effet une des préoccupations majeures de notre intercommunalité, un des piliers du développement que nous voulons pour l'Albigeois.

Le logement est aussi la première dépense des ménages.

Parler habitat, c'est s'intéresser aux parcours de vie de nos habitants.

Notre territoire s'est donné pour objectifs de renforcer son attractivité résidentielle, d'attirer de jeunes ménages, mais également de proposer des parcours diversifiés, positifs, de s'adapter aux besoins de chacun, et à toutes les étapes de la vie. Des moyens, notamment financiers, sont mobilisés à l'échelle communautaire.

Le programme local de l'habitat s'intègre dans un véritable projet de territoire, celui que l'agglomération et les 16 communes qui la composent se sont fixés comme cap à l'horizon 2030.

C'est aussi cette dimension qu'il m'importe de souligner : le travail que nous menons en matière d'habitat est un travail collectif, qui associe étroitement les maires, les élus communautaires et communaux.

La politique locale de l'habitat a besoin de fédérer toutes les volontés publiques. Ce document est donc destiné à être partagé, commenté, travaillé, avec tous les acteurs du logement. Pour, ensemble, aller plus avant dans la production et la mise sur le marché des solutions d'habitat, locatif ou en accession, répondant aux attentes de chaque foyer.

La conférence intercommunale du logement, que l'agglomération a désormais la responsabilité d'animer, est un moyen pour amplifier et coordonner davantage encore cette dynamique commune.

La délégation que j'ai la charge et la chance d'exercer, ainsi que la mission habitat de la communauté d'agglomération sont et restent, soyez en assurés, à votre écoute pour concevoir et mettre en oeuvre les initiatives adaptées à nos dimensions de territoire.

Que tous ceux, partenaires et élus, qui sont mobilisés autour du PLH du grand albigeois soient remerciés pour leur implication, et pour leur motivation à poursuivre ensemble.

Michèle BARRAU-SARTRES

*Vice-présidente déléguée à l'habitat
Communauté d'agglomération de l'Albigeois*



SOMMAIRE

Introduction	7
1. Quelques rappels sur le contexte territorial	11
2. Renforcer l'attractivité résidentielle de l'Albigeois	21
2.1 - La production de logements	23
2.2 - La production locative sociale	30
2.3 - L'accession aidée à la propriété	39
3. Répondre aux besoins des plus vulnérables	43
3.1 - La réforme des attributions de logements sociaux	44
3.2 - L'accompagnement du renouvellement urbain de Cantepau	47
3.3 - L'accompagnement à l'adaptation et à la rénovation des logements auprès des publics vulnérables	51
3.4 - Le logement des publics jeunes	55
3.5 - L'accueil des gens du voyage	58
Synthèse	61
Annexes	65
Etat d'avancement du programme d'actions du PLH 2015-2020	66
Production de logements par commune de 2015 à 2017	70
Polarités du SCoT du Grand Albigeois	71



Qu'est-ce qu'un PLH ?

« Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. »

Art. L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Le PLH définit en particulier la programmation des logements à construire par segments de marché (parc locatif social et très social, parc privé etc.) ou encore les réponses à apporter aux personnes mal logées ou ayant des difficultés d'accès au logement (jeunes, ménages en situation précaire, personnes âgées en perte d'autonomie ou personnes en situation de handicap...) ou encore aux gens du voyage.

Le PLH est aussi un outil d'aménagement opérationnel à moyen terme qui, à l'issue du diagnostic et de l'expression d'orientations stratégiques à l'échelle intercommunale, décline un programme d'action thématique et territorialisé (objectifs en matière de production, de diversification, identification des potentiels fonciers...).

INTRODUCTION

Le deuxième Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois a été approuvé le 15 décembre 2016. Ses orientations et son programme d'action couvrent la période 2015-2020.

Les révisions et l'élaboration concomitantes du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et du Plan de Déplacements Urbains (PDU), l'engagement dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), ainsi que la préfiguration du projet de rénovation urbaine du quartier Cantepau 2015-2025 dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) 2014-2024, ont inscrit l'élaboration de ce nouveau PLH dans une recherche de cohérence et de transversalité avec les autres politiques publiques de l'Albigeois.

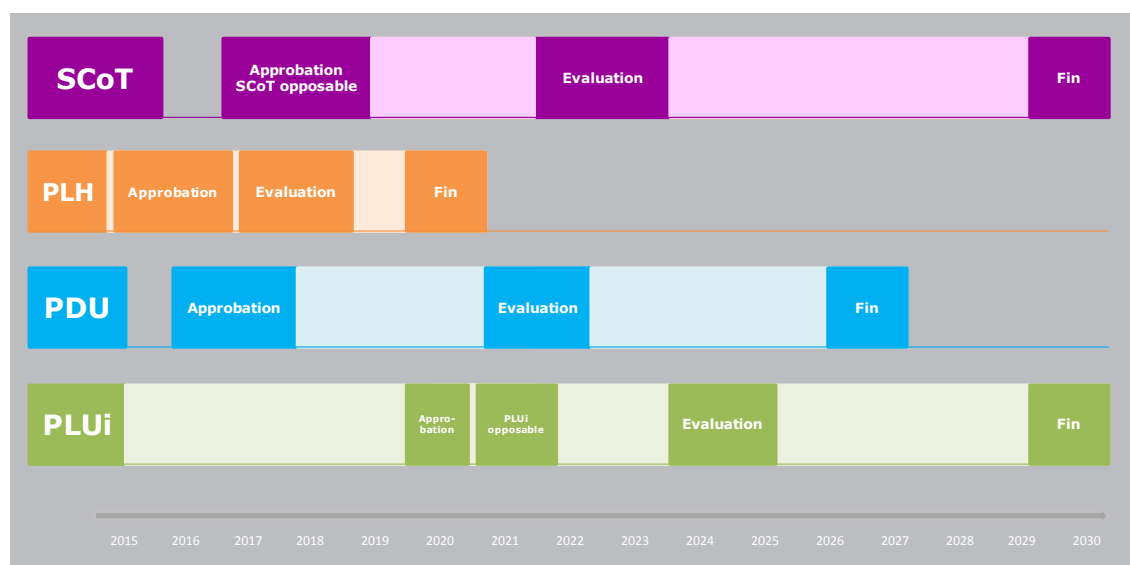
En outre, les dispositions législatives et réglementaires entrées en vigueur depuis l'adoption du précédent PLH, en particulier les lois pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové en 2014, sur la Transition Énergétique pour la croissance verte en

2015, puis Égalité et citoyenneté en 2017 et enfin la loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique de 2018 sont venues élargir les champs couverts par la politique locale de l'habitat et impulser de profondes modifications dans la gouvernance, les stratégies et les partenariats à mettre en œuvre.

L'élaboration de ce PLH s'est enfin inscrite dans un contexte de montée en puissance des villes moyennes régionales et de mise en place de la nouvelle région Occitanie. Le PLH s'est ainsi adossé au projet d'agglomération « Cap 2030 » qui porte une volonté de renforcement de l'attractivité de l'Albigeois au sein de la grande région.

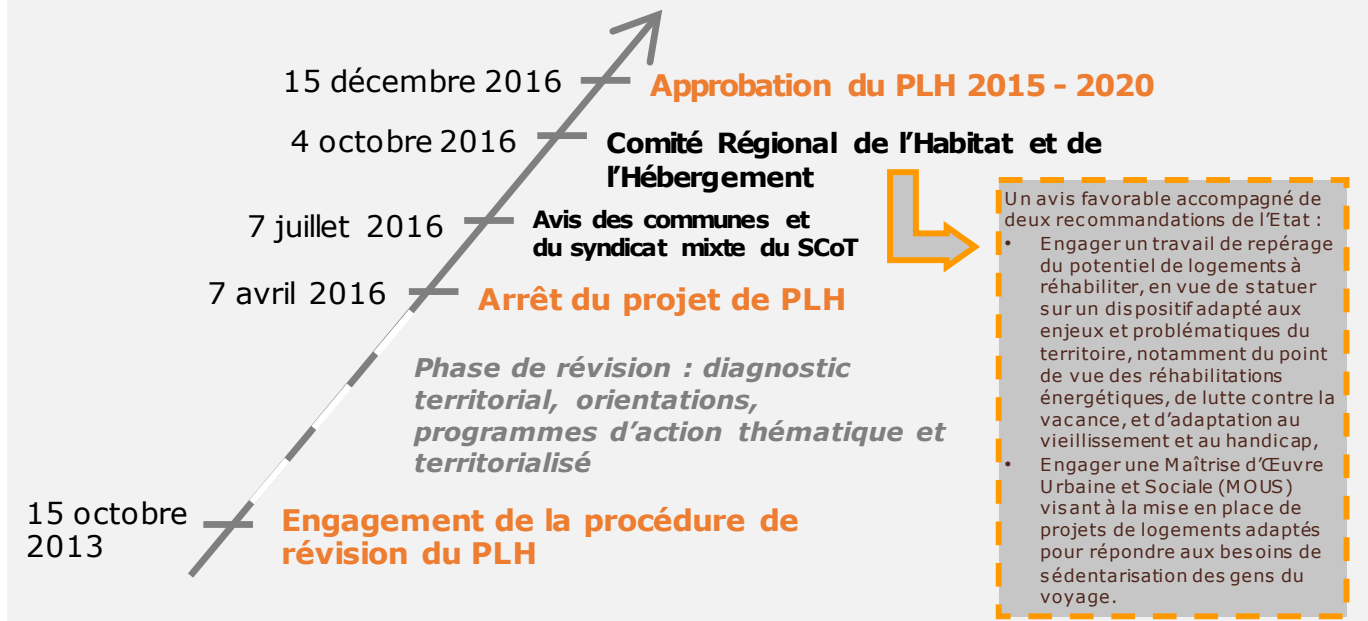
C'est dans ce cadre profondément renouvelé que la Communauté d'Agglomération a défini ses ambitions en matière d'habitat, en articulation avec les politiques locales menées par le Grand Albigeois, ainsi que les différents partenaires tant institutionnels, que privés, sur les 17 - aujourd'hui 16* - communes de son territoire.

Des documents de planification et de programmation locaux aux temporalités différentes



* Deux communes, Puygouzon et Labastide-Débat ayant fusionné au 1er janvier 2017

Les principales étapes de la révision du PLH 2015 - 2020



Au vu des enjeux dégagés par le diagnostic, le PLH 2015-2020 de l'Albigeois a fixé les orientations d'une politique de l'habitat qui :

- participe à renforcer le dynamisme et l'attractivité de son territoire, tout en préservant la cohésion sociale entre les quartiers et les communes,
- guide l'action conjointe de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois, des communes et de leurs partenaires, afin d'apporter des solutions concrètes aux besoins en logements de l'ensemble des habitants, tout en assurant un développement équilibré du territoire.

Quatre grandes orientations stratégiques ont été retenues :

- Piloter la politique locale de l'habitat,
- Renforcer l'attractivité résidentielle de l'Albigeois,
- Répondre aux besoins des plus vulnérables,
- Répondre aux attentes de qualité du cadre de vie.

Celles-ci sont déclinées en un programme d'actions thématiques et un programme d'actions territorialisées sous forme de « feuilles de route » propres à chaque commune.

Dans la mise en œuvre de son second PLH, la Communauté d'Agglomération a souhaité s'impliquer tout particulièrement dans l'animation du partenariat avec les acteurs du territoire et de l'habitat en renforçant l'assistance à l'ingénierie en direction des communes. La structuration du pilotage territorial constitue en effet l'orientation de la politique locale de l'habitat

Le présent bilan participe de ce pilotage renforcé. Il porte sur les résultats de la période 2015 à 2017 issus du « tableau de bord » de suivi du PLH mis en place par la mission Habitat de la Communauté d'Agglomération.

Après une actualisation des principaux éléments du contexte territorial en lien avec le marché du logement, le document présente les avancées et résultats obtenus dans le cadre de la mise en œuvre du programme d'actions du PLH. Ce bilan est organisé en deux parties en lien avec les orientations de la politique de l'habitat de l'Albigeois :

- **Renforcer l'attractivité résidentielle de l'Albigeois** (la production de logements ; la production locative sociale ; l'accession aidée à la propriété),
- **Répondre aux besoins des ménages les plus vulnérables** (la réforme des attributions de logements sociaux ; l'accompagnement du renouvellement urbain de Cantepau ; l'adhésion au Programme d'Intérêt Général pour accompagner l'adaptation et la rénovation des logements auprès des publics vulnérables ; le logement des publics jeunes ; l'accueil des gens du voyage).

Le bilan à mi-parcours

L'article L.302-3 du Code de la construction et de l'habitation prévoit la réalisation d'un bilan du PLH à mi-parcours. Ce bilan permet d'éclairer l'intercommunalité et ses partenaires sur les résultats obtenus, les potentiels décalages rencontrés avec les objectifs initialement prescrits, ainsi que les éventuelles inflexions à y apporter.

Un renforcement progressif de la compétence habitat





QUELQUES RAPPELS SUR LE CONTEXTE TERRITORIAL

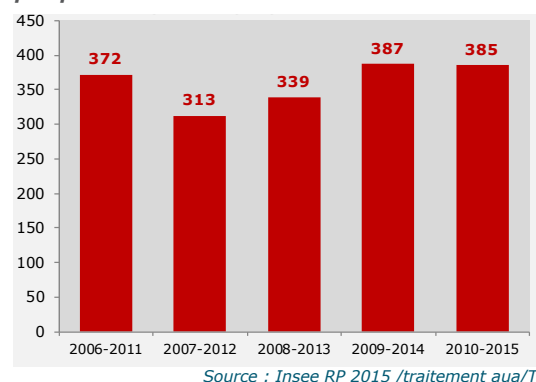
*Quelques éléments d'actualisation
du diagnostic du PLH et de contextualisation
des résultats de la période 2015-2017*

Un poids du Pôle Urbain Central qui se renforce

81 798 habitants dans l'Albigeois, 49 024 habitants à Albi¹

La Communauté d'Agglomération de l'Albigeois compte près de 82 000 habitants. La dynamique de croissance démographique se maintient sur un rythme proche de 400 habitants supplémentaires en moyenne chaque année depuis 2006 (+0,4% /an)².

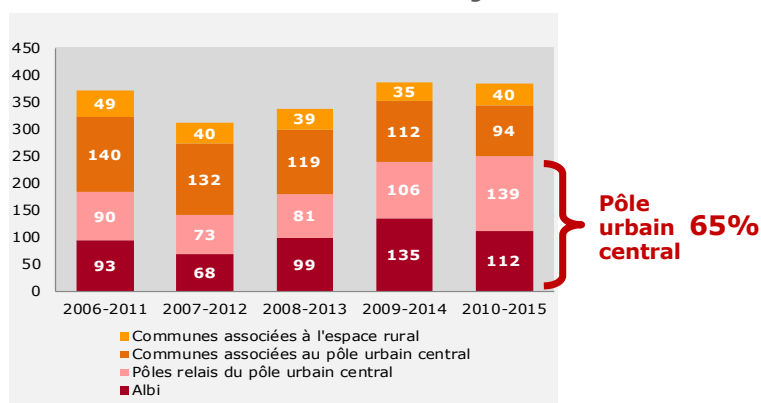
Gains annuels moyens de population par périodes quinquennales



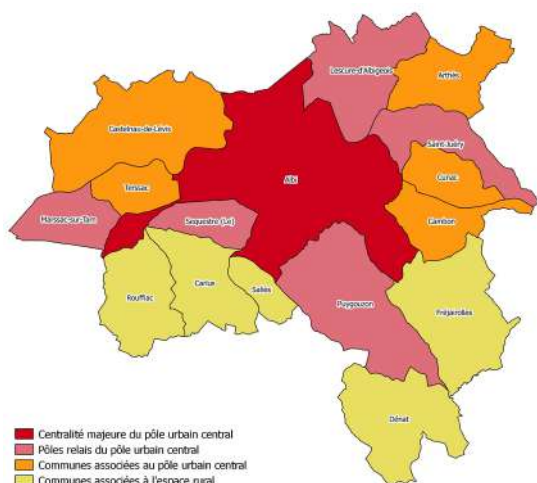
Les gains annuels moyens de population se sont renforcés sur les pôles relais du pôle urbain central.

Les communes associées au pôle urbain central montrent un moindre dynamisme sur la période récente, alors que les communes associées à l'espace rural conservent le même rythme de croissance.

Gains annuels moyens de population selon l'armature territoriale du SCoT du Grand Albigeois



Armature territoriale du SCoT du Grand Albigeois
(périmètre de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois)

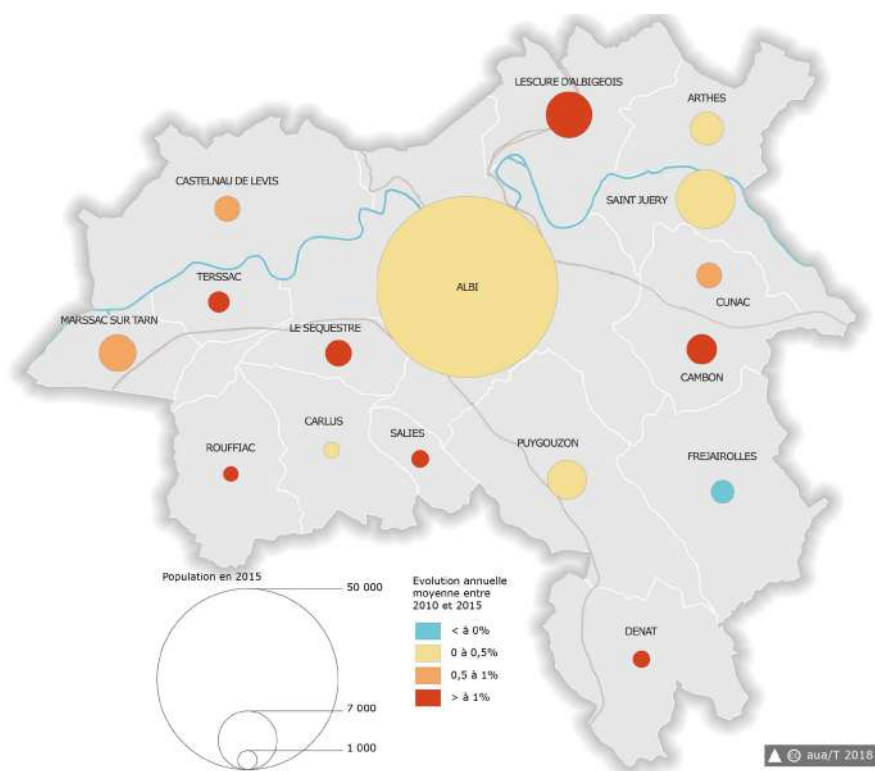


¹ Population municipale de 2016, Insee RP.

² Sur la période quinquennale 2011-2016, la croissance de la population est plus modérée que sur les périodes précédentes, avec une croissance constante pour les communes de l'agglomération hors Albi et une légère baisse sur la ville d'Albi.

Les données détaillées de l'Insee pour l'année 2016 qui permettraient d'approfondir l'analyse de cette évolution démographique, seront publiées en juin et octobre 2019. Elles seront analysées au moment du bilan du PLH. **Pour ce bilan triennal, les évolutions de populations portent sur 2010-2015**, afin de rester cohérent dans l'analyse démographique (croisements possibles avec la structure par âge et la composition familiale notamment).

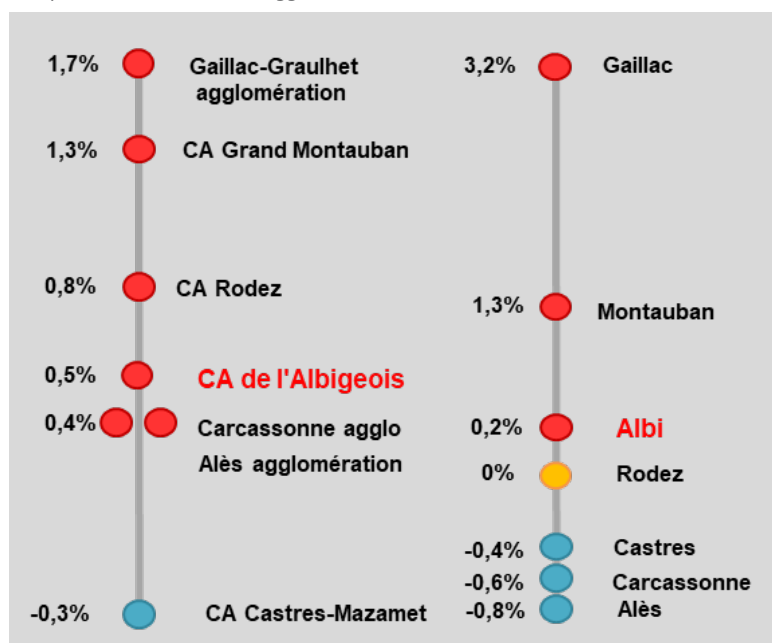
**Population par commune en 2015
et taux de croissance démographique entre 2010 et 2015**



Source: Insee RP 2015

	Population 2015	Taux de croissance annuel moyen (2010-2015)
Albi	49 475	0,2%
Arthès	2 499	0,3%
Cambon	2 123	2,1%
Carlus	677	0,4%
Castelnau-de-Lévis	1 567	0,6%
Cunac	1 553	0,8%
Dénat	789	2,3%
Fréjairolles	1 315	-0,1%
Lescure-d'Albigeois	4 509	1,5%
Marssac-sur-Tarn	3 055	0,8%
Puygouzon	3 367	0,5%
Rouffiac	639	2,4%
Saint-Juéry	6 835	0,1%
Saliès	821	1,0%
Sequestre (Le)	1 678	1,7%
Terssac	1 145	2,3%
Communauté d'agglomération de l'Albigeois	82 047	0,5%

Taux de croissance annuels moyens entre 2010 et 2015
Comparaison avec d'autres agglomérations d'Occitanie et leurs villes centres



Source : Insee RP 2015 /traitement aua/T

Albi représente aujourd'hui plus de 60% de la population de l'agglomération.

Entre 2010 et 2015, sa croissance démographique était de + 112 habitants en moyenne par an, ce qui représente près de 30% de la croissance démographique de l'agglomération.

Plusieurs communes de l'agglomération présentent des taux de croissance supérieurs à 1%, notamment Lescure d'Albigeois (avec +65 habitants par an), Cambon (+41 habitants par an), Le Séquestre (+27 habitants par an) et Terssac (+24 habitants par an).

À l'échelle de la région Occitanie, la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois occupe une position médiane en terme de croissance de population par rapport aux territoires voisins. À l'échelle des villes centres, Albi maintient son niveau de population, alors que d'autres villes moyennes (Alès, Carcassonne notamment) sont en déprise démographique.

Une croissance tirée par le solde migratoire

La population albigeoise s'est accrue de 0,4% par an en moyenne entre 2006 et 2015.

Cette croissance résulte à la fois :

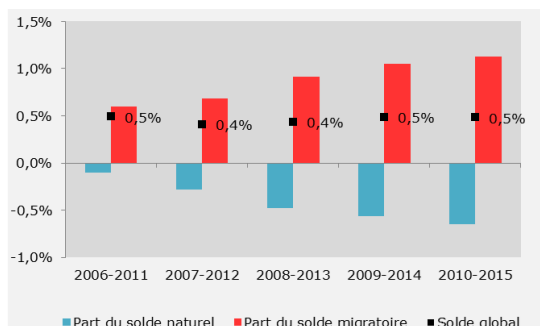
- d'un solde migratoire qui se renforce (attractivité toujours forte vis-à-vis des jeunes notamment),
- d'un solde naturel qui continue de diminuer (moins de couples, une population qui comme partout vieillit).

L'évolution de la composition familiale des ménages de l'Albigeois montre une progression régulière de la proportion de personnes seules au détriment de la part des couples sans enfants et des familles.

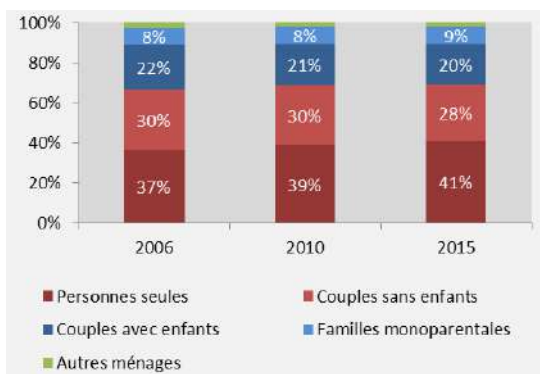
Le vieillissement structurel de la population se confirme sur les dernières années.

Si la proportion des moins de 25 ans se stabilise, essentiellement grâce à l'apport de la population étudiante, le poids des personnes de 60 ans et plus se renforce progressivement.

Part des soldes naturel et migratoire dans l'évolution de la population de l'Albigeois

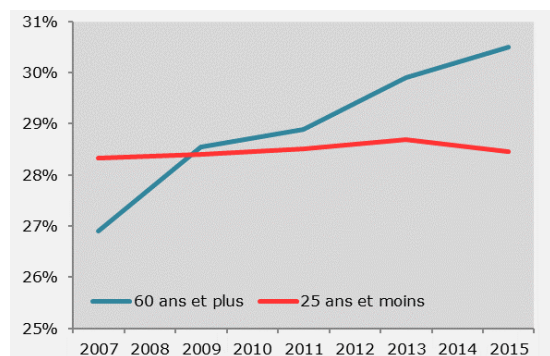


Evolution de la composition familiale des ménages



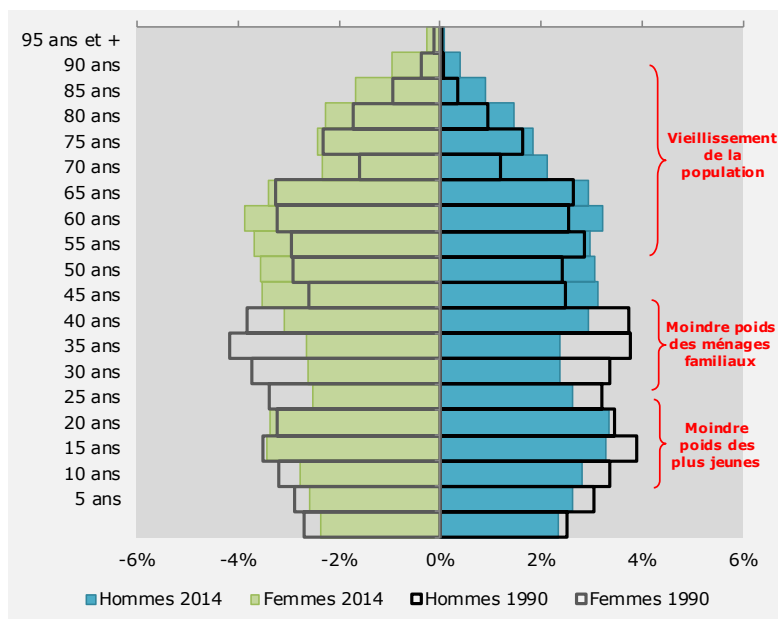
Source : Insee RP 2015 /traitement aua/T

Evolution de la part des personnes de plus de 60 ans et de moins de 25 ans



Source : Insee RP 2015 /traitement aua/T

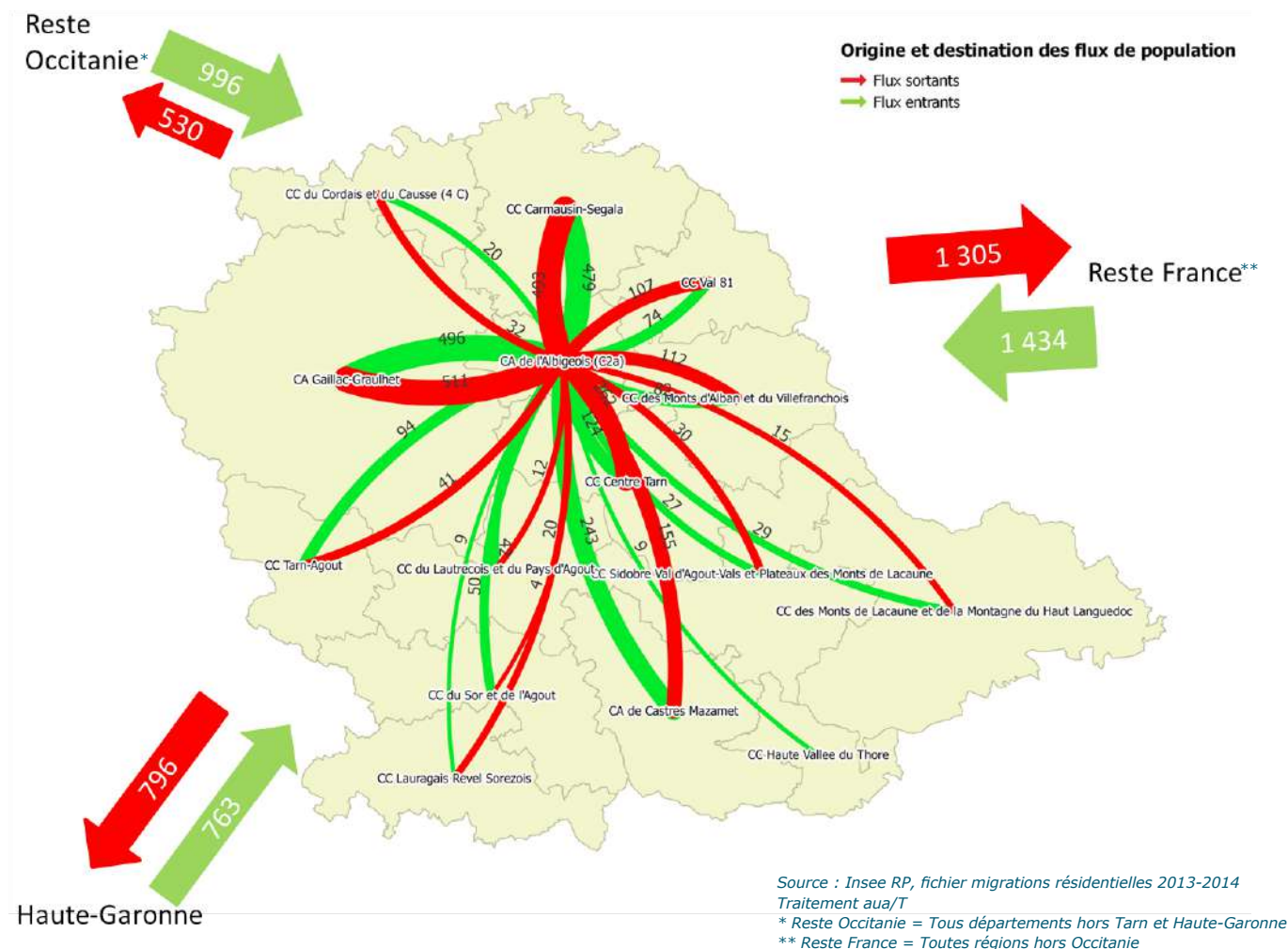
Evolution de la composition de la population par sexe et âge entre 1990 et 2014



Source : Insee RP 2015 /traitement aua/T

Les migrations résidentielles confirment l'attractivité du territoire

Echanges migratoires entre la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois et les autres territoires (2013-2014)



Origine et destination des migrations résidentielles (2013-2014)

Migrations résidentielles	Sortants	Migrations résidentielles	Entrants
Toulouse Métropole	658	Toulouse Métropole	565
CA Gaillac-Graulhet	511	CA Gaillac-Graulhet	497
CC Carmausin-Ségala	493	CC Carmausin-Ségala	479
CC Centre Tarn	262	CA Castres-Mazamet	244
Métropole du Gd Paris	161	CA Rodez Agglomération	143
CA Castres-Mazamet	155	CC Centre Tarn	124
CC Monts d'Alban et du Villefranchois	113	Métropole du Gd Paris	120
CA Rodez Rodez Agglomération	111	CC Tarn-Agout	97
CC Val 81	107	CC Monts d'Alban et du Villefranchois	82
Montpellier Métropole	76	CC Val 81	74
Autres	1 787	Autres	2 835
Total	4 430	Total	5 260

L'attractivité de l'Albigeois se confirme au vu des migrations résidentielles recensées entre 2013 et 2014 : plus de 5 000 personnes sont venues s'installer sur le territoire, quand elles n'ont été qu'environ 4 400 à le quitter, soit un excédent de 600 arrivants par an.

Les nouveaux entrants proviennent principalement de Toulouse Métropole et d'autres intercommunalités tarnaises.

Alors que les soldes migratoires sont positifs avec les territoires extra-départementaux (en dehors de la métropole toulousaine), **les migrations sont déficitaires avec les EPCI limitrophes**, ce qui semble traduire la poursuite de l'installation de ménages de l'Albigeois en franges de l'agglomération.

Sur la période 2013-2014, **l'attractivité du territoire se manifeste, à des degrés divers, auprès de l'ensemble des grandes catégories de ménages**. Celle-ci est surtout sensible auprès des personnes seules (solde entrants/sortants de + 605 personnes) et, dans une moindre mesure, auprès des familles et couples sans enfant.

Si ce dernier solde est légèrement positif au niveau global, il demeure négatif vis-à-vis des 5 EPCI limitrophes : 500 familles et couples sans enfant en provenance de ces territoires se sont ainsi installés sur l'Albigeois entre 2013 et 2014 quand dans le même temps plus de 780 ont quitté l'Albigeois pour aller s'installer dans un de ces EPCI.

Du point de vue des flux de personnes, **les soldes migratoires sont positifs ou équilibrés pour quasiment toutes les catégories d'âges**, en dehors des 80 ans ou plus (le renseignement de cette dernière catégorie n'est toutefois pas exhaustif*).

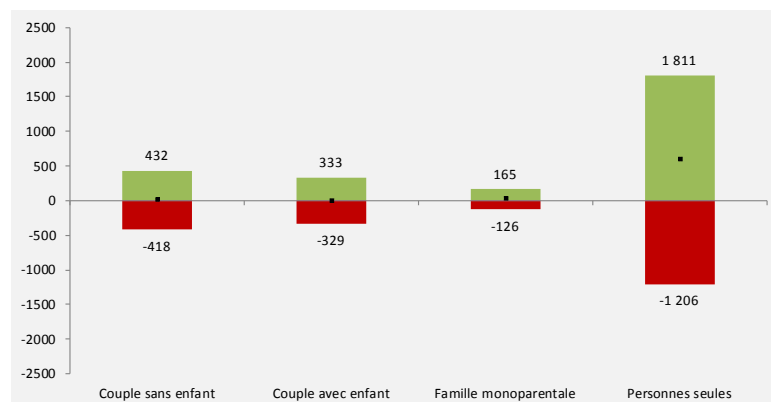
Si la population vieillit globalement, **les flux migratoires sur la période étudiée montrent une attractivité pour les classes d'âges les plus jeunes** (+ 612 personnes de moins de 20 ans) et dans une moindre mesure pour les 30-39 ans (+118 personnes).

Au regard du type d'activité, **le territoire présente les caractéristiques d'un pôle d'emplois, d'équipements et de services** : attractif aussi bien pour les étudiants que les actifs en emploi ou en recherche d'emploi.

* Précaution de lecture

Le nombre de personnes âgées de 80 ans ou plus entrant sur le territoire est sous-estimé : le fichier «Migrations résidentielles» de l'INSEE exclut du renseignement par catégories d'âge, les personnes qui résident «hors logement ordinaire» (résidences pour personnes âgées, résidences sociales, etc.). Ce point concerne aussi les jeunes s'installant dans des résidences étudiantes.

Caractéristiques des ménages en migration résidentielle



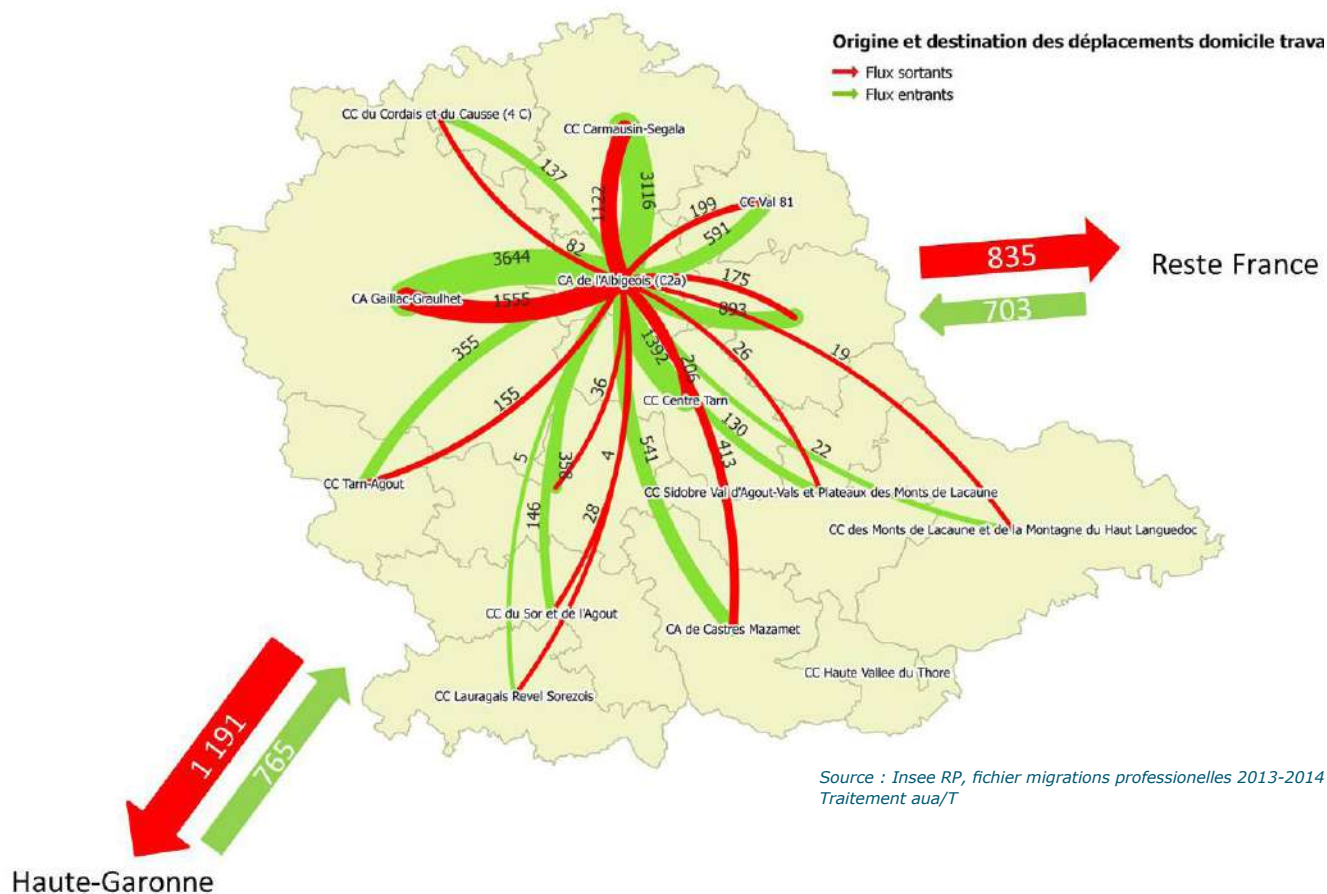
Caractéristiques de l'ensemble de la population en migration résidentielle



Source : Insee RP, fichier migrations résidentielles 2013-2014 (hors migrations internes) - Traitement aua/T

Près de 13 000 actifs viennent quotidiennement travailler dans l'Albigeois

Déplacements domicile - travail selon les principaux territoires d'échange avec la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois



Origine et destination des migrations résidentielles (2013-2014)

Déplacements domicile/travail	Sortants	Déplacements domicile/travail	Entrants
CA Gaillac-Graulhet	1 555	CA Gaillac-Graulhet	3 644
CC Carmausin-Ségala	1 122	CC Carmausin-Ségala	3 116
Toulouse Métropole	1 014	CC Centre Tarn	1 392
CA de Castres Mazamet	413	CC des Monts d'Alban et du Villefrancois	893
CC Centre Tarn	206	CC Val 81	591
CC Val 81	199	Toulouse Métropole	544
CC des Monts d'Alban et du Villefrancois	175	CA de Castres Mazamet	541
CC Tarn-Agout	155	CC du Lauragais et du Pays d'Agout	358
CC du Cordais et du Causse (4 C)	82	CC Tarn-Agout	355
CA Rodez Agglomération	80	CC du Sor et de l'Agout	146
Autres	1 042	Autres	1 194
Total	6 042	Total	12 773

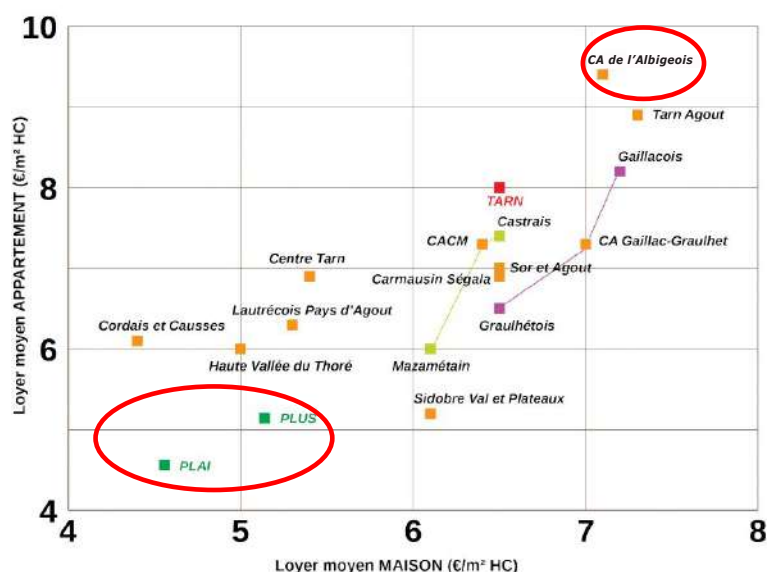
Près de 13 000 actifs se rendent chaque jour dans l'Albigeois, dont les 3/4 en provenance des territoires limitrophes. Ces flux de déplacements domicile-travail traduisent le statut de polarité économique de l'Albigeois.

Ces échanges avec les territoires limitrophes sont en partie alimentés par les ménages quittant la Communauté d'Agglomération pour s'installer dans les territoires limitrophes, à la faveur d'un marché du logement plus concurrentiel, mais au prix de déplacements domicile-travail allongés et d'un coût économique pour les ménages et environnemental accru.

Un marché locatif privé plus cher dans l'Albigeois

Les loyers moyens à la relocation atteignent 9,4 €/m² pour les appartements dans l'Albigeois.

Bien évidemment, en fonction de la localisation et du niveau de confort du logement, cette moyenne cache de fortes disparités. Néanmoins, **le marché albigeois demeure le plus cher du département, ce qui souligne le besoin d'une offre sociale à destination des ménages modestes.**



Source: DDT81, Immo81, Les loyers de marché dans le Tarn, 2017

Une accession à la propriété qui reste onéreuse au regard du budget des ménages

Dans l'agglomération, la moitié des ménages actuellement locataires dans le parc privé dispose d'un budget mensuel de moins de 567 € pour le logement.

Ainsi, au regard des prix de l'immobilier, de nombreux ménages sont exclus du marché de l'accession à la propriété, notamment sur les logements neufs.

Dès lors, ces ménages sont souvent contraints à l'éloignement pour devenir propriétaires.

Hypothèses méthodologiques

- taux d'effort : 30% du revenu disponible
- apport minimum : 10% du prix de vente et taux d'emprunt actuellement en vigueur sur 25 ans (1,85%).

Sources : FILOSOFI 2015 (revenu disponible/mois), EPTB (maison neuve et terrain), ECLN (appartement neuf)

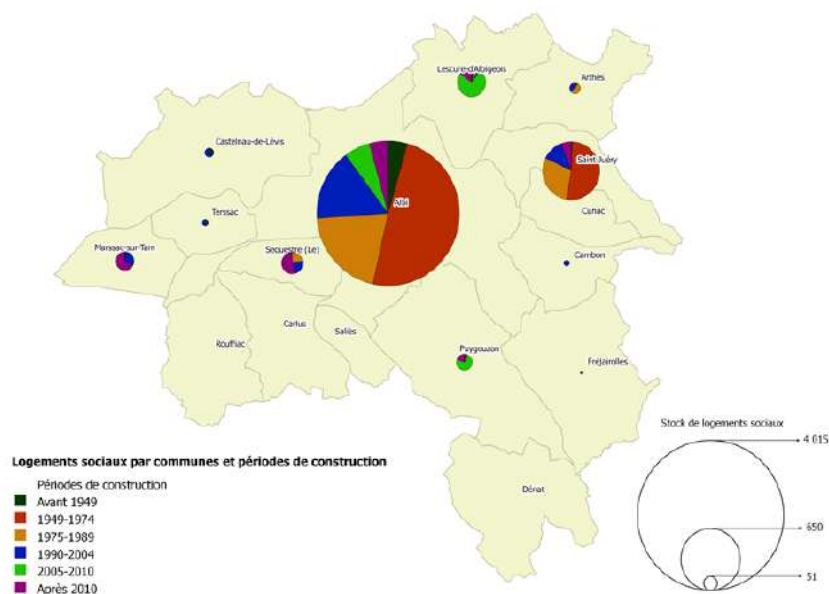
Couple albigeois locataire Budget mensuel maximum pour le logement		Maison neuve 100 m ² CA Albigeois (1 800 €/m ² en moyenne en 2016)	Appartement neuf 70m ² CA de Albigeois (2 500 €/m ² en 2017)	Maison ancienne Albi (prix médian 160-165 k€ en 2016)
1er décile	318 €			
2ème décile	390 €			
3ème décile	453 €			
4ème décile	508 €			
Médiane	567 €			
6ème décile	633 €			
7ème décile	707 €			
8ème décile	807 €			
9ème décile	966 €			
10ème décile	> 966 €			
		mensualité 725 €	mensualité 705 €	mensualité 622 €

■ bien inaccessible au regard du budget du ménage

■ bien accessible mais taux d'effort majeur

■ bien accessible

Une pression sur le parc social qui se renforce

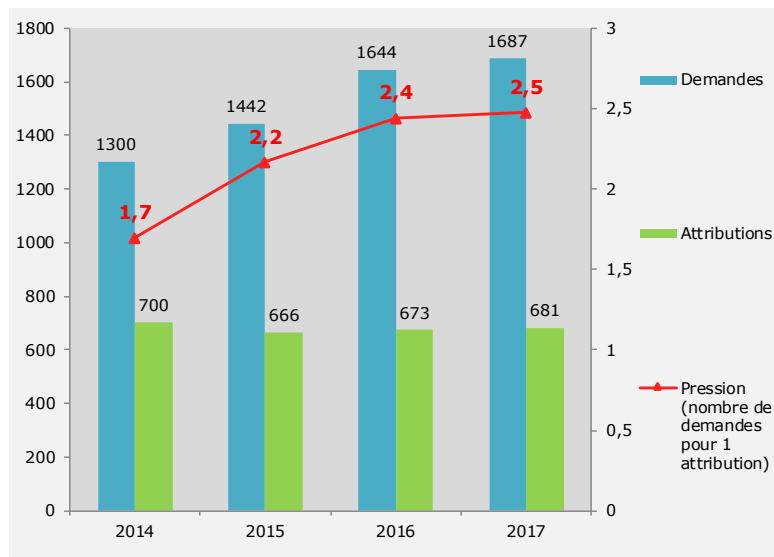


Source: RPLS 2017 - traitement aua/T

Au 1er janvier 2017, la **Communauté d'Agglomération de l'Albigeois comptait un peu plus de 5 000 logements sociaux**. Ces derniers se concentrent essentiellement sur 2 communes : Albi en accueille ainsi près de 80% (environ 4 000 logements sociaux) et Saint-Juéry 13% (plus de 600).

La majeure partie de ce parc a été construite à la fin des Trente Glorieuses, souvent sous la forme de grands ensembles (cf. le quartier Cantepau et ses 1 200 logements locatifs sociaux construits dans les années 1970). **Depuis le milieu des années 2000, la production se diffuse sur les communes de la 1ère couronne d'Albi**, notamment sur les communes de Lescure-d'Albigeois, Le Séquestre et Marssac-sur-Tarn.

Evolution de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux entre 2014 et 2017



Source: SNE - traitement aua/T

La pression sur le parc locatif social s'est sensiblement accentuée ces dernières années, passant de 1,7 demande pour 1 attribution en 2014 à 2,5 demandes pour 1 attribution en 2017 (demandes de mutations comprises). Entre 2014 et 2017, la demande s'est ainsi accrue de 30% quand, dans le même temps, le nombre d'attributions a légèrement diminué.

Une proportion importante de cette demande provient de ménages déjà logés dans le parc social albigeois (demandes de mutation). En 2017, 38% des demandes relevaient ainsi d'un désir de changement de logement au sein du parc social.

De nombreux ménages aux très faibles ressources figurent parmi les demandeurs. En 2017, près de 70% des demandeurs présentaient des niveaux de revenus inférieurs ou égaux au plafond d'éligibilité au PLAI (moins de 930 € / mois environ pour une personne seule).



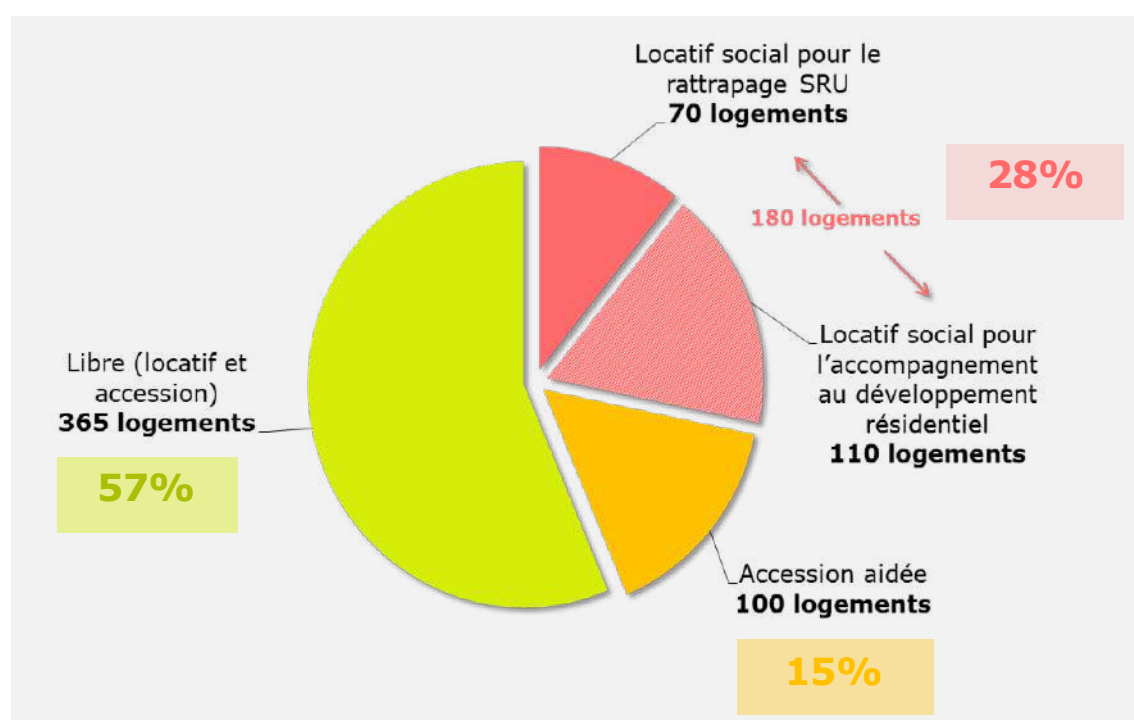
RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE DE L'ALBIGEOIS

Pour répondre aux besoins en logements des habitants actuels et futurs, l'agglomération a fondé son PLH sur 3 900 logements construits ou rénovés sur 6 ans, soit 650 logements en moyenne par an.

L'adéquation de cette offre nouvelle de logements avec les attentes et les capacités financières des ménages reste primordiale pour aboutir à une réelle satisfaction des besoins et ainsi fluidifier les parcours résidentiels. En effet, face aux trajectoires de vie plurielles, les besoins en logements et les parcours résidentiels évoluent. Par conséquent, l'agglomération se met en capacité d'apporter des réponses multiples, adaptées à toutes les étapes de la vie. Dans ce contexte, la diversification de l'offre est un enjeu majeur de ce second PLH, tant en locatif social, qu'en accession aidée. Aussi, près de la moitié de l'objectif de production est destinée aux ménages modestes et aux catégories moyennes et intermédiaires, avec le soutien financier de l'agglomération à la production locative sociale et une aide communautaire pour aider les ménages primo-accédants.

Parallèlement, cette nouvelle offre de logements doit s'accompagner d'une meilleure maîtrise de la consommation foncière, notamment grâce à un outil foncier opérationnel (EPF), en lien avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Albigeois approuvé en décembre 2017 et du projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), arrêté en décembre 2018.

**Les objectifs du PLH 2015-2020 du Grand Albigeois :
tendre vers 650 logements neufs ou rénovés par an**



2.1 LA PRODUCTION DE LOGEMENTS



- Tendre vers 650 logements neufs ou rénovés par an (soit 3 900 logements sur 6 ans)*

Résultats entre 2015 et 2017

Logements commencés	2015	2016	2017	Moy./an	Total	Objectifs 6 ans	% obj.
Communauté d'agglomération	376	368	718	487	1 462	3 900	38%
Albi	218	196	456	290	870	1 710	51%
Communauté d'agglomération hors Albi	158	172	262	197	592	2 190	27%

Logements autorisés	2015	2016	2017	Moy./an	Total
Communauté d'agglomération	504	627	573	568	1 704
Albi	303	368	340	337	1 011
Communauté d'agglomération hors Albi	201	259	233	231	691

Source: Sit@del

Contexte

Afin de renforcer l'attractivité de l'Albigeois et de répondre aux besoins en logements des ménages, tant endogènes qu'exogènes au territoire, aux différentes étapes de leur parcours résidentiel, le PLH a pour objectif de tendre vers une offre nouvelle de 650 logements en moyenne par an.

Le territoire se met ainsi en capacité d'accueillir des habitants supplémentaires, mais entend également répondre, par l'évolution de son parc immobilier, aux attentes et aux besoins existants et à venir des populations en place. A population constante les besoins en logement augmentent au regard, notamment, de l'évolution des modes de vie et de la modification des profils démographiques : vieillissement des populations, desserrement des ménages sous l'effet des décohabitations, des séparations... Le taux d'occupation des logements de l'agglomération diminue de façon constante ; il est passé de 2,10 habitants par ménages en 2006 à 2,02 habitants par ménages en 2015.

Cette offre nouvelle doit également générer de la fluidité dans le parc existant, notamment pour répondre aux mutations du parc de logements (vacance, renouvellement du parc : fusion/éclatement, démolition, réaffectation/désaffectation...) et permettre la régulation des prix, afin de maintenir une diversité de population sur son territoire.

Les objectifs sont modulés selon les secteurs, avec un poids accru sur les communes du pôle urbain central qui portent plus de 80% des objectifs communautaires (45% des objectifs sur la seule commune d'Albi), en lien avec la localisation des principaux services, équipements et emplois, afin de limiter les déplacements domicile-travail. La limitation des distances parcourues pour se rendre à son lieu de travail permet en effet de réduire l'impact environnemental lié aux mobilités, tout en atténuant les coûts de déplacement dans le budget des ménages.

Bilan

Une reprise sensible des autorisations de construire depuis 2015

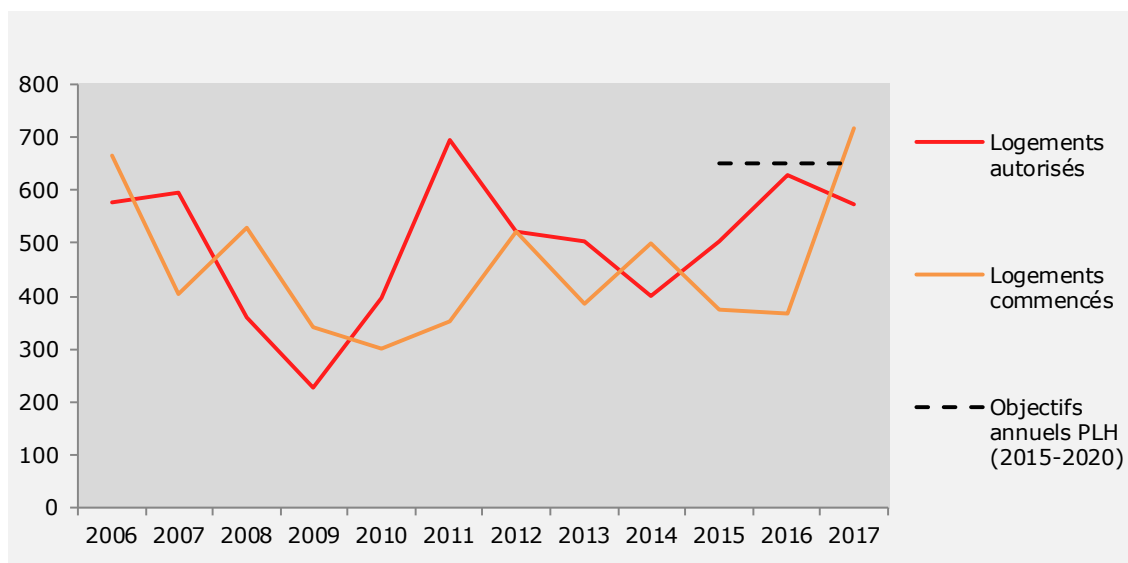
Depuis 10 ans, le nombre de logements commencés sur le territoire a connu de fortes fluctuations d'une année à l'autre : de 300 logements commencés au cœur de la crise immobilière en 2009 à un pic de plus de 700 logements en 2017, la moyenne annuelle s'établissant autour de 450 logements commencés par an sur la période antérieure à ce PLH.

Atteindre l'objectif des 650 nouveaux logements/an nécessite donc pour l'Albigeois, **un temps de mise en capacité du territoire et de son appareil de production** ; en sachant que le PLH a été adopté en décembre 2016 et qu'un PLUi est en cours d'élaboration.

Néanmoins, entre 2015 et 2017, le nombre de logements autorisés sur l'ensemble de l'agglomération, tend à se rapprocher de cet objectif, avec une moyenne de 568 logements autorisés par an.

Ce renforcement de la production s'est traduit en 2017 dans le nombre de logements mis en chantier, avec plus de 700 logements commencés, un niveau de production ayant quasiment doublé par rapport à l'année précédente.

Nombre de logements autorisés et commencés depuis 2006



Source : Sit@del

La source Sit@del

Dans la mesure où le transfert de l'instruction des permis de construire est récent, c'est la base Sitadel qui a été utilisée dans ce bilan.

Les données Sit@del proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs.

Les mouvements relatifs à la vie du permis (dépôts, autorisations, annulations, modifications, mises en chantier, achevements des travaux) sont exploités à des fins statistiques. Le bilan s'appuie ici à la fois sur les « logements autorisés » et « les logements commencés », sachant que ces derniers reflètent les mises en chantier concrètes des logements et permettent par la même d'écarter les permis « annulés ».

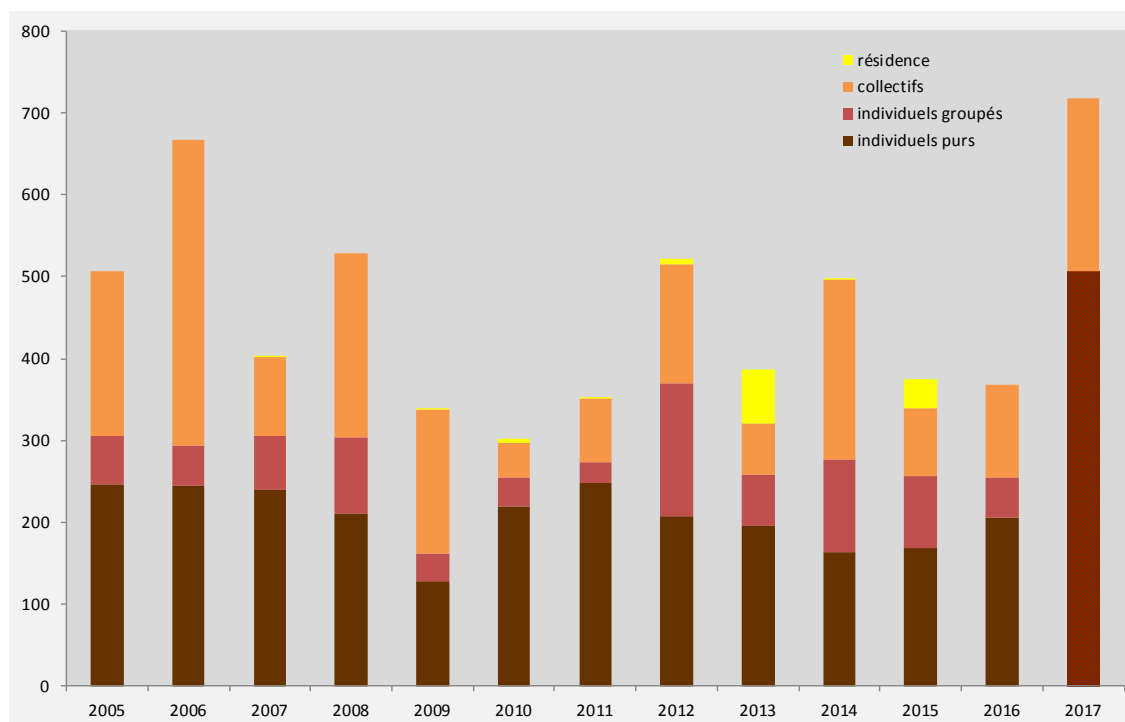
Sur l'Albigeois, depuis 2015, **la production de logements neufs reste fortement orientée sur le segment de l'habitat individuel**, ce dernier représentant plus des 2/3 des logements commencés si l'on associe habitat individuel pur et individuel groupé.

Les dynamiques de construction illustrent des modes d'habiter différenciés selon les territoires. La production d'habitat individuel, notamment en individuel pur, concerne quasi-exclusivement les communes de périphérie, notamment les communes associées au pôle urbain central et celles associées à l'espace rural, tandis que la production de logements collectifs se concentre plus particulièrement sur Albi.

L'habitat collectif pèse quant à lui un peu plus du quart des logements commencés pour les années 2015 et 2016 : un niveau globalement moins important que celui des années précédentes.

Il convient de préciser que ce rythme de production n'est pas uniforme si l'on se réfère à une plus longue période. En effet, antérieurement, une partie de la production de logements collectifs a résulté du développement de résidences défiscalisées. Or, en 2014, le Ministère a recentré l'éligibilité des investissements locatifs aux zones tendues (zones B1), dont la Communauté d'Agglomération ne fait pas partie (zones B2 et C), entraînant une baisse du nombre d'autorisations de construire en collectif.

Typologie des logements commencés

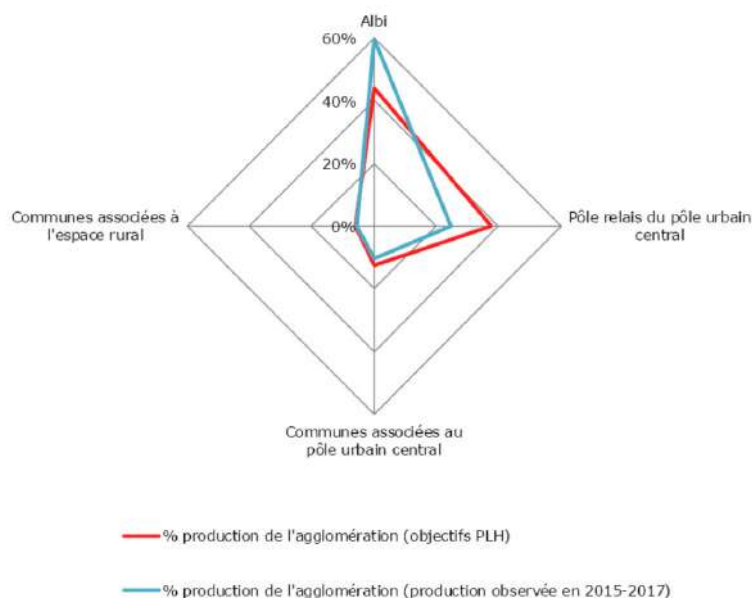


Source : Sit@del

La source Sit@del renseignant les permis de construire pour l'année 2017 ne permet pas à ce jour de connaître la typologie précise des logements individuels (purs ou groupés).

Près de 2 logements sur 3 sont réalisés dans la ville centre

Part de la production de logements selon l'armature territoriale du SCoT
(logements commencés 2015-2017)



Source : Sit@del - traitement aua/T

Entre 2015 à 2017, 85% de la production de logements s'est réalisée au sein du pôle urbain central. La production s'est majoritairement développée sur la commune d'Albi, avec près de 60% des logements commencés durant ces trois années : un niveau supérieur à l'objectif du PLH, Albi ayant vocation à réaliser près de 45% de la production totale.

Les communes « pôles relais du pôle urbain central » représentent 25% de la production sur la période, pour un objectif de 37% de la production globale.

Les deux autres catégories de communes de l'armature urbaine (communes associées au pôle urbain central et communes associées à l'espace rural) **regroupent 18% de la production globale,** conformément aux objectifs fixés dans le PLH.

Se mettre en capacité d'accueillir

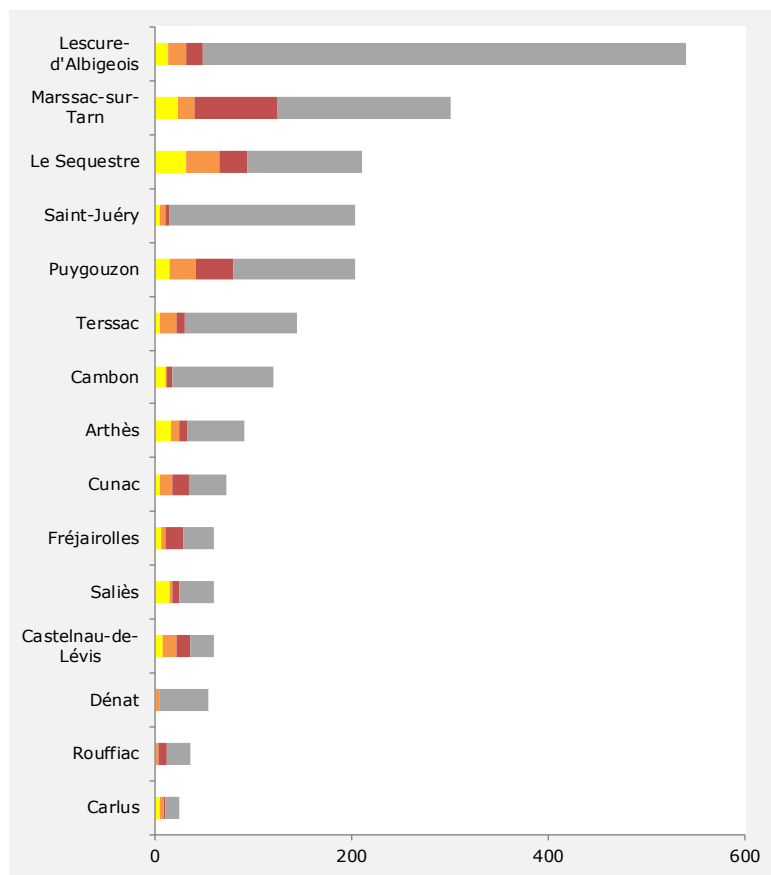
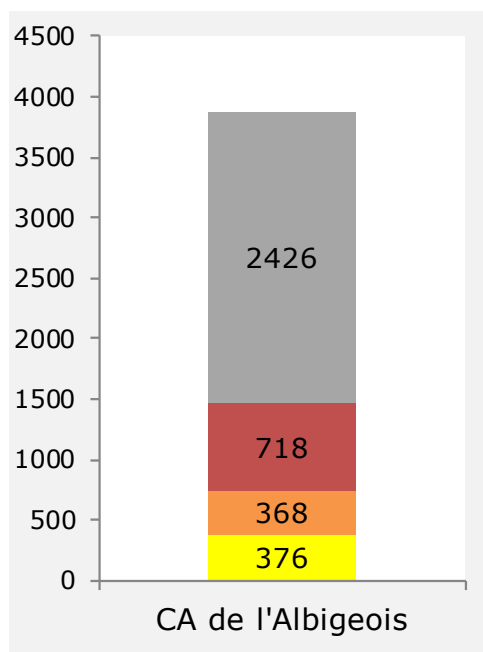
*extrait du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT du Grand Albigeois
approuvé le 21 décembre 2017*

« L'organisation des polarités du territoire est le socle sur lequel doit s'appuyer le développement urbain pour assurer sa cohérence avec les grandes politiques publiques.

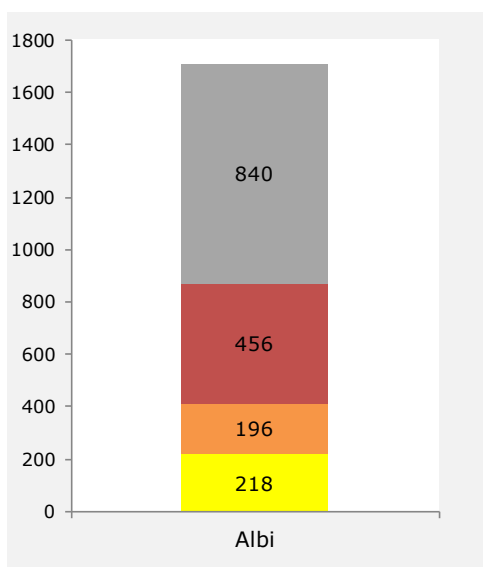
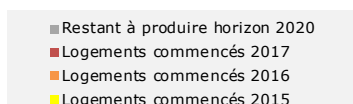
L'organisation territoriale du SCoT s'appuie sur des « polarités » et un développement en réseau :

- l'accueil de la population et les besoins en logements associés s'appuient dans un premier temps sur les communes bénéficiant d'un bon niveau de services et d'équipements : le Pôle Urbain Central (PUC) qui correspond à l'espace aggloméré des communes d'Albi - qualifiée de centralité majeure - de Lescure-d'Albigeois, de Saint-Juéry, de Puygouzon, du Séquestre et de Marssac-sur-Tarn. Il se caractérise par une dynamique économique, une offre importante de services et de commerces et la présence de la majorité des fonctions urbaines supérieures du territoire ;
- les communes associées constituent le socle premier de l'organisation territoriale. Si certaines de ces communes accueillent des commerces, des services publics (mairie, école...), leur influence rayonne le plus souvent vers leur environnement immédiat. Au sein de ces communes, les communes associées au Pôle Urbain Central offrent une réponse plus large aux besoins des habitants et s'intègrent dans une dynamique d'agglomération que connaissent dans une moindre mesure les communes associées à l'espace rural ».

Production de logements au regard des objectifs du PLH
(logements commencés 2015 -2017)



Source : Sit@del - traitement aua/T



Source : Sit@del - traitement aua/T

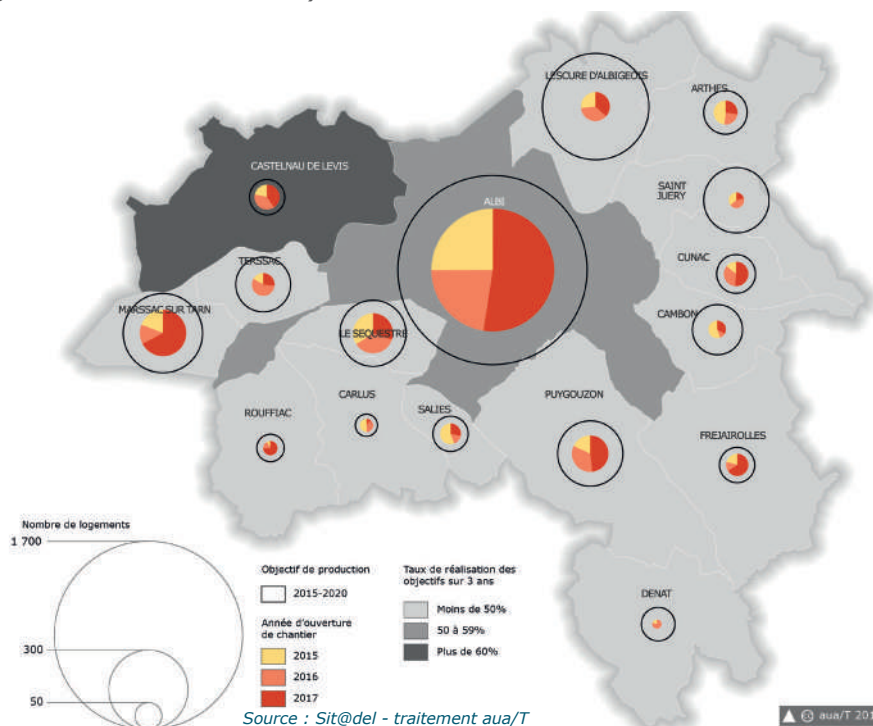
A l'échelle de l'agglomération, **la production de logements de la période 2015-2017 a représenté près de 40% de l'objectif global de production fixé sur les six années du PLH.**

En trois ans, Albi a réalisé la moitié de son objectif global de production fixé à l'horizon 2020, en raison notamment de la forte production qu'a connue la ville centre au cours de l'année 2017.

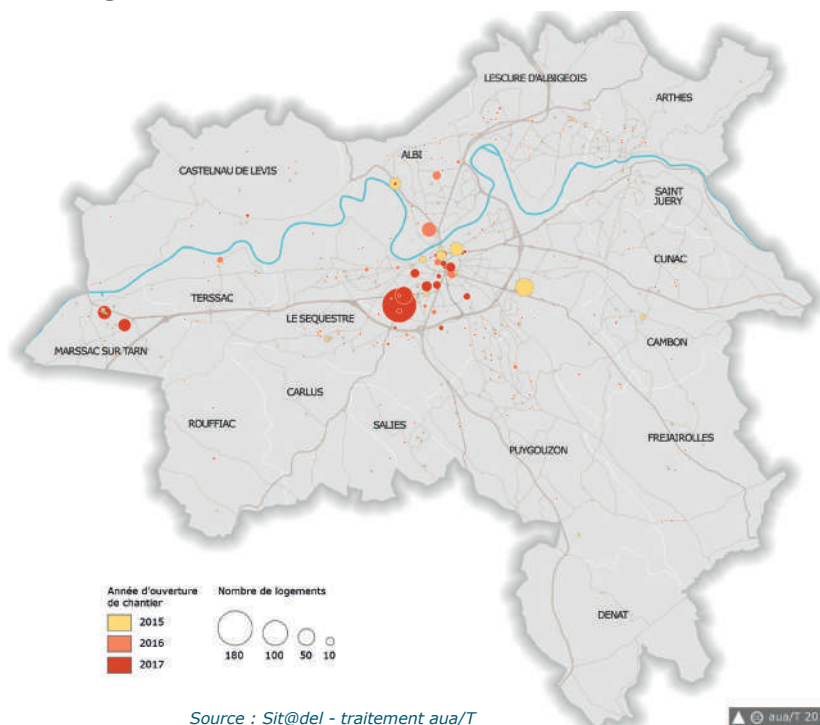
A l'échelle du Pôle urbain central (Albi et les pôles relais Lescure d'Albigeois, Saint-Juéry, Puygouzon, Le Séquestre et Marssac-sur-Tarn), un peu plus de 1 230 permis de construire ont été commencés en trois ans, soit près de 39% des objectifs à 6 ans.

Pour autant, le rythme de production diffère selon les communes. Dès lors, pour certaines d'entre elles, notamment Lescure d'Albigeois et Saint-Juéry, l'effort de production devra être plus soutenu sur les trois années à venir.

**Bilan à mi-parcours par commune au regard des objectifs du PLH
(logements commencés 2015 - 2017)**



Localisation des logements commencés entre 2015 et 2017



La localisation des permis de construire (logements commencés de 2015 à 2017) met en évidence des opérations de taille importante sur la ville d'Albi en 2017, en particulier dans

le secteur de l'Université avec des résidences étudiantes comprenant plus d'une centaine de studios.

Actions mises en œuvre par le Grand Albigeois

- L'agglomération a adhéré à l'EPFL du Tarn (Etablissement Public Foncier Local) aux côtés de l'agglomération de Castres-Mazamet, afin de renforcer sa maîtrise foncière et son usage du droit de préemption urbain.
- L'outil de veille du SCoT du Grand Albigeois permettra un suivi cohérent des prescriptions fixées par le Document d'Orientations et d'Objectifs en matière de réduction de la consommation foncière et, par là même, un suivi des objectifs des prochains PLH.
- Le dispositif « Action cœur de ville » devrait permettre une revitalisation du centre-ville et une amélioration de l'attractivité du logement en centre-ville.

Promouvoir une production de logements responsable et durable

*Extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT du Grand Albigeois
approuvé le 21 décembre 2017*

« Sur le périmètre de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois, les projets de territoire viseront à :

- assurer environ un quart de la production de logements au sein de la tâche urbaine existante par renouvellement/intensification urbain(e) ;
- développer le logement collectif sur la base d'un tiers de la production projetée ;
- viser une Taille Moyenne des Parcelles en habitat individuel d'environ 650m² (hors VRD) ... »

Ces orientations s'articulent avec le projet de PLUi (cf. « Les enjeux de la modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain » dans le Rapport de présentation, arrêté en décembre 2018, pour une approbation prévisionnelle mi-2020).

Pour rappel, la taille moyenne des parcelles mobilisées pour la construction d'un logement individuel sur la CA de l'Albigeois était de :

en 2006 : 1 270 m²
 en 2009 : 1 100 m²
 en 2013 : 838 m²

2.2 LA PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE

Objectif PLH

- Produire près de 1 100 logements locatifs sociaux sur 6 ans
- Tendre vers 33% de PLAI dans la production locative sociale (360 PLAI sur 6 ans)*

Résultats entre 2015 et 2017

Logements locatifs sociaux	Livrés entre 2015 et 2017	Programmés 2015 /2017 restant à livrer	Total	Objectifs 6 ans	% obj.
Communauté d'Agglomération	269	150	419	1 100	38%
Albi	191	74	265	540	49%
Communauté d'Agglomération hors Albi	78	76	154	560	28%

Source: CA de l'Albigeois

Logements PLAI	Total PLAI	Ensemble des logements sociaux	% PLAI/ production totale de LLS	Objectif nombre de PLAI sur 6 ans	% obj.
Livrés entre 2015 et 2017	100	269	37%	360	36%
Programmés entre 2015 et 2017 restant à livrer	28	150	19%		
Total	128	419	30%		

Source: CA de l'Albigeois

* L'objectif de 33% de PLAI recouvre les logements financés en PLAI ordinaires (notamment en acquisition-amélioration) et les PLAI spécifiques (PLAI-Adaptés et PLAI-Structure)

Précaution de lecture

Les logements ici recensés comme « programmés restant à livrer » correspondent aux logements inscrits à la programmation de l'Etat pour les années 2015, 2016 et 2017 et qui n'ont pas encore été livrés. Les opérations inscrites à la pré-programmation de l'Etat sur ces 3 années ne sont pas comptabilisées dans ce bilan.

Par ailleurs, certaines opérations ont été programmées avant 2015 et ne sont pas encore livrées ; à Albi, cela représente 45 logements qui ne sont pas comptabilisés dans ce bilan triennal.

Contexte

La diversification de l'offre est un enjeu majeur de ce second PLH. La diversification du parc de logements albigeois doit en effet être poursuivie pour répondre aux besoins des ménages, actuels et futurs, notamment des ménages modestes.

Le renforcement de la production locative sociale constitue à ce titre une priorité du PLH 2015-2020. La Communauté d'Agglomération s'est fixé l'objectif de produire 180 logements locatifs sociaux par an (soit 28% de l'offre nouvelle de logements), répartis comme suit :

- pour les communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU (Albi, Saint-Juéry et Lescure d'Albigeois) : tendre vers 20% de logements locatifs sociaux dans les résidences principales en 2025 ;
- pour les communes proches du seuil des 3 500 habitants (Puygouzon, Marssac-sur-Tarn) : tendre vers 10% de logements locatifs sociaux dans les résidences principales¹ ;
- pour les autres communes : répondre aux objectifs de diversité inscrits dans le SCoT du Grand Albigeois, au titre des solidarités territoriales.

Par ailleurs, un objectif de 33% de PLAI dans la production locative sociale a été fixé par le PLH². Cette orientation vise à adapter l'offre de logements aux revenus de la majorité des demandeurs (environ 70% des demandeurs disposent de ressources inférieures au plafond PLAI), et à rééquilibrer l'offre locative aux loyers les plus abordables entre les territoires. Le PLH 2015-2020 soutient financièrement le développement des PLAI, qu'ils soient neufs ou anciens faisant l'objet d'une réhabilitation, par l'apport d'une subvention directe aux opérateurs sociaux. Ainsi, un tiers de l'offre locative sociale nouvelle bénéficie d'une aide communautaire.

Favoriser une diversification de l'offre en logements

extrait du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT du Grand Albigeois approuvé le 21 décembre 2017 :

Les différents niveaux de polarités et les communes associées au Pôle Urbain Central doivent accueillir un parc d'habitat diversifié en taille, statut, type et forme, afin de répondre aux besoins des différents ménages et à toutes les étapes du parcours résidentiel. Outre les objectifs quantitatifs fixés par la loi SRU pour les communes assujetties et pour celles en anticipation, l'offre de logements sociaux se localisera principalement dans les centralités présentant une mixité de fonctions et dans les secteurs bien desservis par le réseau de transports en commun.

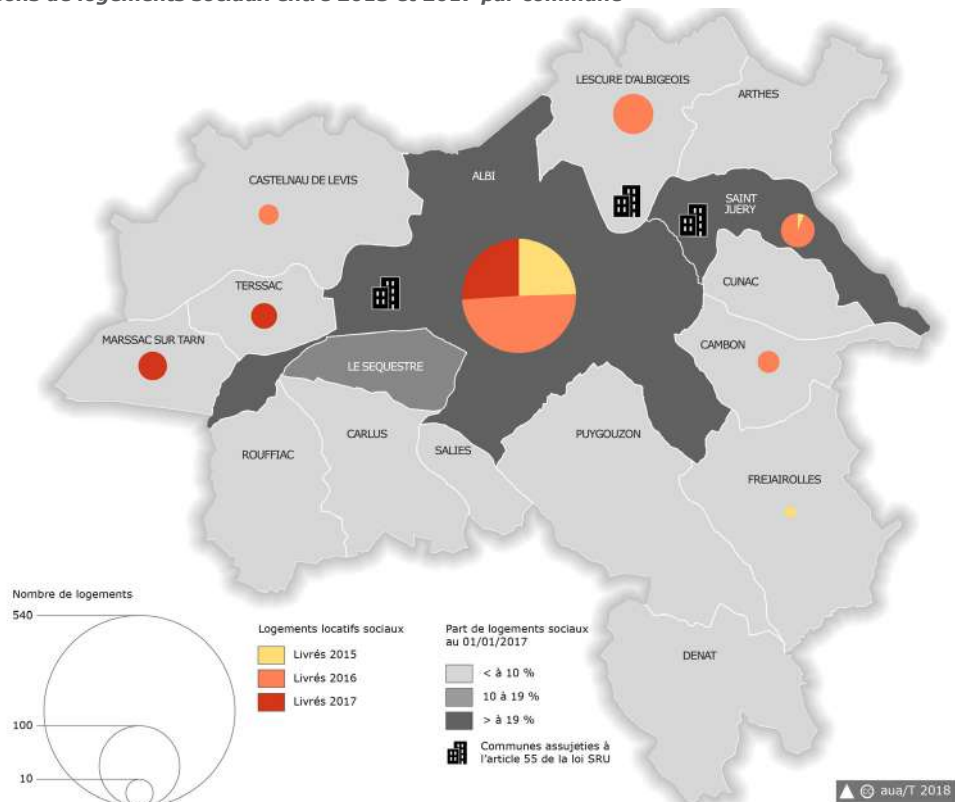
¹ Pour Puygouzon, les objectifs du PLH liés à la diversité du logement avaient été définis avant la fusion avec Labastide-Dénat.

² Ce niveau de 33% a été plafonné par l'Etat dans le Tarn depuis la programmation 2016

Bilan

Une diversification du parc de logements qui se diffuse plus largement

Livraisons de logements sociaux entre 2015 et 2017 par commune



Sources : CA de l'Albigeois, DDT81, RPLS 2017

Logements locatifs sociaux	2015	2016	2017	Total
Logements livré	49	148	72	269
dont Albi	46	95	50	191

Durant les trois premières années du PLH, **270 logements locatifs sociaux ont été livrés** par les organismes HLM.

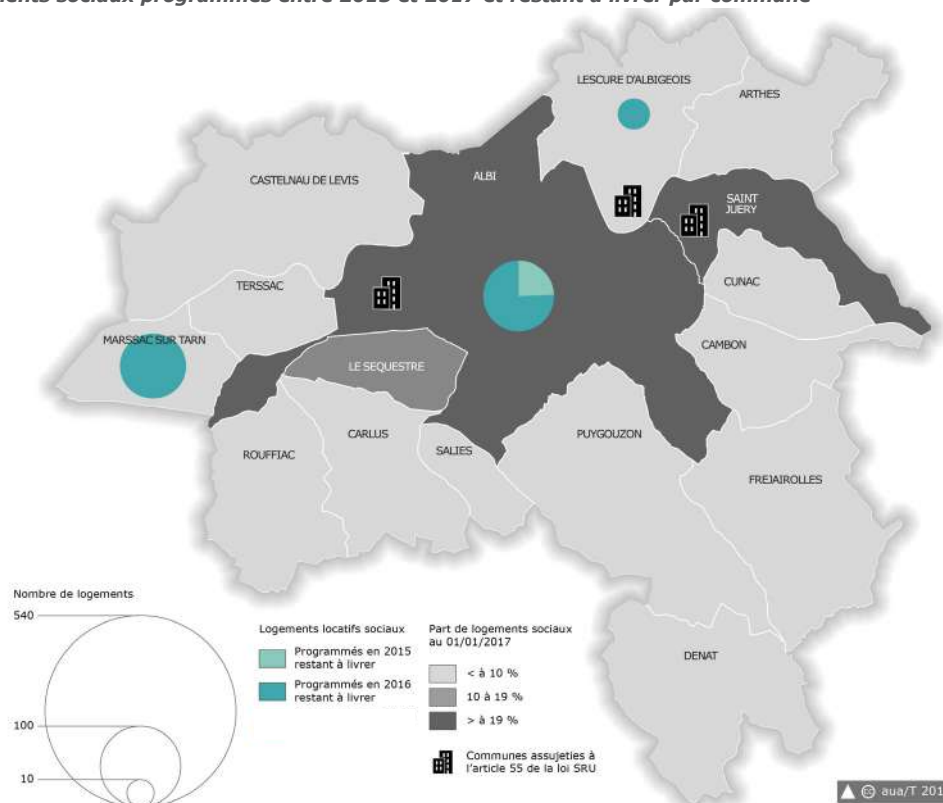
La majorité de ces logements a été livrée au sein du pôle urbain central :

- Plus des trois quarts de ces logements ont été mis en location sur la commune d'Albi et 20% sur les communes « pôles relais du pôle urbain central » : Saint-Juéry, Lescure-d'Albigeois et Marssac-sur-Tarn (55 logements).
- Terssac, Castelnaud-de-Levis et Cambon, communes associées au pôle urbain central, ont contribué à ce bilan à hauteur de 23

logements, permettant ainsi d'introduire une diversité d'habitat dans ces communes où l'habitat individuel en propriété occupante reste majoritaire.

Si la plupart de ces livraisons sont issues de programmes neufs (90%), notamment au sein du pôle urbain central, une part résulte néanmoins de programmes financés en acquisition-amélioration (transformations d'usage, logements vacants ou indignes), permettant ainsi de diversifier l'habitat en centres-bourgs et de limiter la consommation foncière en intervenant sur le bâti existant.

Logements sociaux programmés entre 2015 et 2017 et restant à livrer par commune



Sources : CA de l'Albigeois, DDT81, RPLS 2017

Logements locatifs sociaux	2015	2016	2017	Total
Logements programmés restant à livrer	18	132	-	150
dont Albi	18	56	-	74

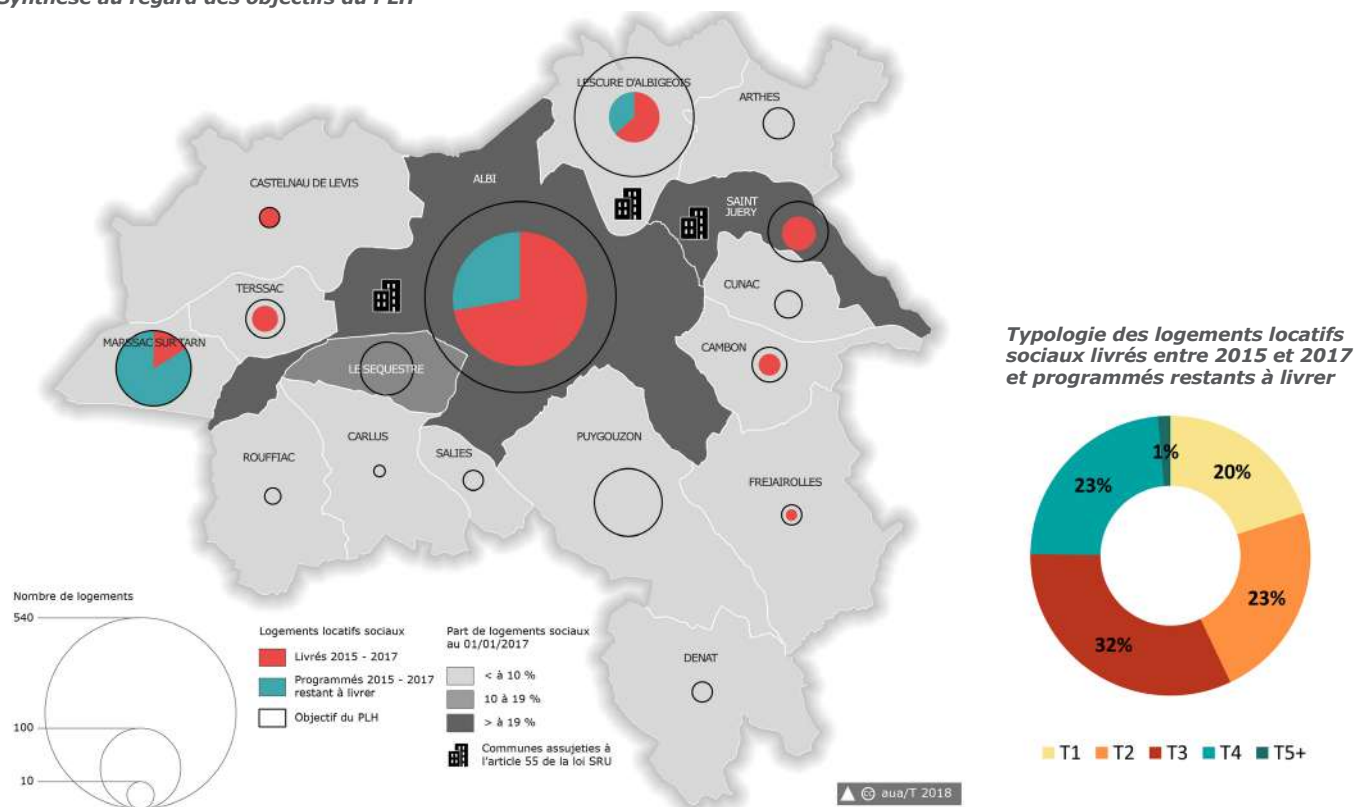
Sur la période 2015-2017, 150 logements sociaux ont été programmés, mais ne sont pas encore livrés. Les opérations correspondantes sont localisées sur trois communes : 49% à Albi, 41% à Marssac-sur-Tarn et 9% à Lescure d'Albigeois.

Ces résultats impliquent d'accentuer les efforts de programmation au cours des prochaines années. C'est en particulier le cas pour la commune de Lescure d'Albigeois qui est assujettie à l'art. 55 de la loi SRU, mais également de la commune de Puygouzon qui approche le seuil SRU des 3 500 habitants.

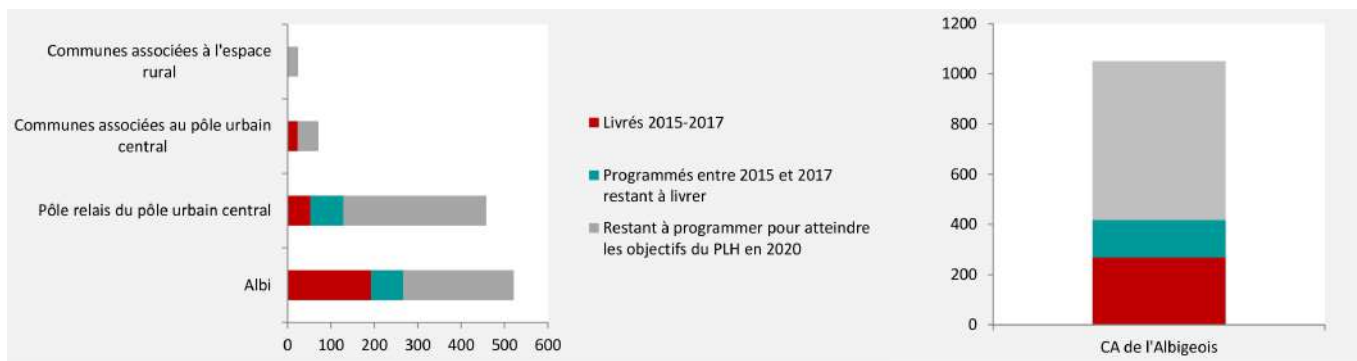
Un contexte peu favorable à la production locative sociale

La loi de finances 2018 et la loi ELAN adoptée le 23 novembre de la même année, de par leur impact sur le secteur HLM (baisse des APL, hausse de la TVA, réduction de loyer de solidarité, réorganisation des bailleurs, etc.) laissent entrevoir une période d'incertitudes pour le secteur, notamment en matière de programmation de logements à construire ou à réhabiliter. D'autant plus que le projet de rénovation urbaine de Cantepau mobilisera à moyen et long termes une part importante de la capacité de production du principal bailleur social du territoire, Tarn Habitat (mobilisation financière et ingénierie liées aux démolitions de logements, aux reconstructions et aux réhabilitations / résidentialisations).

Synthèse au regard des objectifs du PLH



Sources : CA de l'Albigeois, DDT81, RPLS 2017



Le nombre de logements livrés entre 2015 et 2017, ainsi que les logements programmés sur cette même période mais restant à livrer, permettent d'atteindre 38% de l'objectif global de production fixé à l'horizon 2020 dans le PLH ; deux-tiers de ces logements sont localisés à Albi.

Ainsi, en trois ans, Albi atteint la moitié de son objectif fixé sur les six années du PLH (49%). Les communes « pôles relais du pôle urbain central » réalisent 28% de leur objectif, les communes « associées au pôle urbain central », 32% et les « communes associées à l'espace rural », 8%.

Afin de ne pas creuser l'écart entre les résidences principales futures et le nombre de logements sociaux, les objectifs de production de logements sociaux ont été définis en accompagnement du développement résidentiel, outre les objectifs définis par l'Etat pour atteindre 20% de logements sociaux à l'horizon 2025¹ pour les communes assujetties à la loi SRU et en anticipation.

Enfin, la production locative sociale concerne une diversité de typologies de logements, avec un renforcement des petites typologies (T1 à T3) qui représentent les 3/4 du parc nouveau.

¹ Conformément à la période triennale 2014-2016 en vigueur au moment de l'élaboration du PLH

Un logement produit sur 5 est un logement social

Pour certaines communes, le bilan de la production de logements locatifs sociaux, à mi-parcours, est en deça des objectifs fixés dans le PLH 2015-2020.

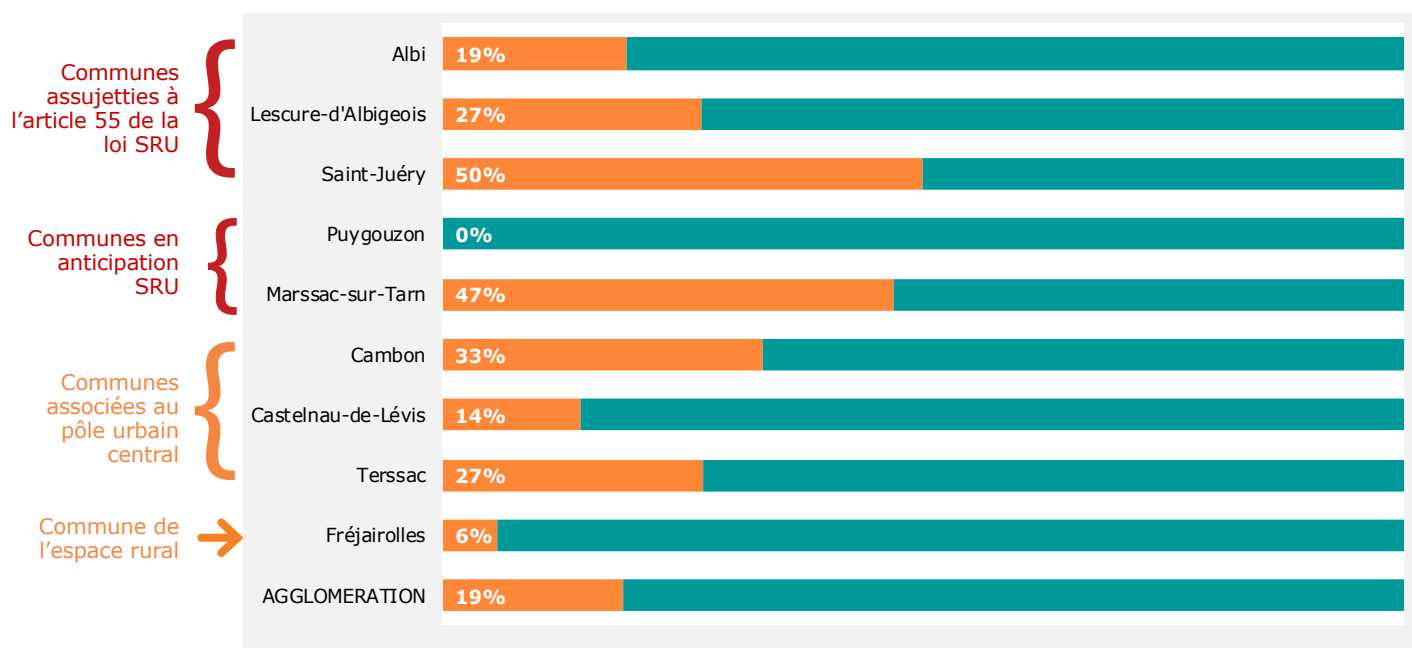
Cependant, **la part du parc social dans l'ensemble de la production de logements met en évidence un réel effort de diversification du parc engagée par plusieurs communes.** A l'échelle du territoire communautaire, les logements sociaux représentent 19% des logements commencés sur la période 2014-2017 ; ce taux diffère selon les communes.

- Sur les communes de Saint-Juéry et Marssac-sur-Tarn, près de la moitié des logements produits durant la première

partie du PLH correspond à du parc locatif social.

- Lescure-d'Albigeois enregistre en revanche une faible production par rapport aux objectifs fixés, mais son niveau de diversification est important, avec 27% de logements sociaux produits.
- Avec 19% de sa production, Albi reste à l'équilibre et d'importantes opérations sont programmées sur la deuxième temporalité du PLH.
- Enfin, certaines communes associées au pôle urbain central ou communes de l'espace rural ont également renforcé leur parc social, avec une production allant de 6 à 33%.

Part des logements sociaux mis en chantier dans la production totale de logements entre 2014 et 2017

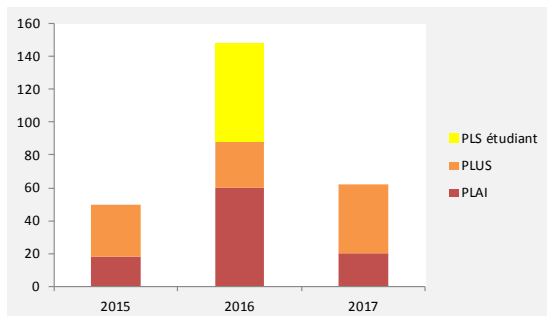


Sources: CA de l'Albigeois, DDT81, Sitadel

Davantage de logements très sociaux dans l'offre nouvelle

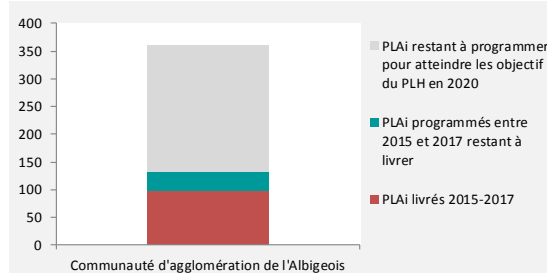
Parmi les logements sociaux livrés entre 2015 et 2017, plus du tiers (37%) ont été financés en PLAI, 40% en PLUS et 22% en PLS étudiants (incluant notamment la livraison de 60 logements sur le site de l'école des Mines).

Logements sociaux financés selon le type de financement



Source : CA de l'Albigeois

Livraison et programmation des PLAI au regard des objectifs du PLH



Source : CA de l'Albigeois

Entre 2015 et 2017, 101 PLAI ont été livrés et 34 ont été programmés mais non encore livrés, **pour un total de 135 logements**. Au regard d'un volume global de 360 PLAI à produire sur la temporalité du PLH (2015-2020), l'effort de production doit être poursuivi. C'est pourquoi, dans un contexte où la production locative sociale globale tend à se ralentir en raison d'incertitudes liées aux mesures et dispositifs pris au niveau national, le Grand Albigeois poursuit et abonde le soutien financier aux PLAI, ainsi qu'aux logements conventionnés ANAH pour les organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage en faveur du logement des personnes défavorisées, dans cette deuxième temporalité du PLH.

Par ailleurs, dans le cadre de son adhésion au **PIG (Programme d'Intérêt Général)** porté par le Département, le Grand Albigeois a instauré une aide communautaire de 1 000 €/logement pour les propriétaires bailleurs qui conventionnent avec l'ANAH afin de louer leur logement à des niveaux de loyers très sociaux pour des ménages sous conditions de ressources*.

*Délibération N° DEL2018_023 du Conseil communautaire du 6 février 2018

Un exemple de financement PLAI acquisition-amélioration : l'opération Sicard d'Alaman à Castelnau-de-Lévis par Soliha

La réhabilitation complète d'un immeuble de centre-bourg à Castelnau-de-Lévis, insalubre et resté vacant pendant plusieurs années, a permis de réaliser six nouveaux logements très sociaux ainsi qu'un aménagement de trois locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

Soliha a également réalisé sept logements très sociaux dans l'ancienne école de Cambon d'Albi, deux logements dans l'ancien presbytère de Fréjairolles. D'autres projets sont à l'étude ou en cours de réalisation sur l'Albigeois.



Ancienne école Cambon d'Albi



Ancien presbytère Fréjairolles



Bâtiment réhabilité en cœur de bourg à Castelnau-de-Lévis

Actions mises en œuvre par le Grand Albigeois

Un soutien financier pour les logements aux loyers les plus abordables

Le renforcement de la production locative sociale constitue un enjeu majeur du PLH 2015-2020. Afin d'accompagner cet objectif, plusieurs actions ont été engagées par la Communauté d'Agglomération.

Des aides financières pour soutenir la production de PLAI

Face aux enjeux issus du diagnostic territorial, dès adoption du PLH en décembre 2016, le Grand Albigeois a recentré ses aides communautaires¹ sur les PLAI. Ainsi, la

Communauté d'Agglomération soutient la production de ce type de logements, qu'ils soient neufs ou anciens faisant l'objet d'une réhabilitation, par l'apport d'une aide directe aux opérateurs :

- 5 000 € / PLAI neuf
- 7 000 € / PLAI en acquisition amélioration

BUDGET PLH
1,8 millions d'€
sur les 6 ans du
PLH, pour soutenir la
production locative
sociale

Par ailleurs, les petites opérations locatives sociales sont difficilement portées par les opérateurs sociaux, les équilibres budgétaires de ces programmes s'avérant complexes. Pour autant, ces opérations constituent un enjeu important dans l'aménagement du territoire et permettent de diversifier le parc de logements, notamment dans les communes périurbaines et rurales. Ainsi, fin 2018², dans la perspective de poursuivre le développement du parc locatif social, tout en redynamisant les centres-bourgs et centre-ville, la Communauté d'Agglomération a modifié ses aides communautaires pour soutenir les PLAI inclus dans des opérations locatives sociales comportant 10 logements ou moins :

- 10 000 € / PLAI neuf
- 10 000 € / PLAI en acquisition-amélioration

Les aides financières pour soutenir les logements très sociaux conventionnés avec l'ANAH

Les organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage (agrément au titre de l'article L.365-2 du CCH) peuvent, en tant que propriétaires ou titulaires d'un droit réel conférant l'usage des locaux, bénéficier des aides de l'ANAH dès lors qu'ils respectent les conditions particulières qui leur sont réservées (louer les logements à des niveaux de loyers équivalents ou inférieurs à ceux du PLAI pour une durée de 15 ans minimum, etc). Ce mode de financement permet de réhabiliter des biens vacants ou dégradés dans les centres-bourgs ou centres-villes, et de créer une offre locative sociale complémentaire aux opérations publiques. Dès lors, fin 2018, le Grand Albigeois a mis en place une aide complémentaire³ à celle de l'ANAH pour ces organismes agréés :

- 10 000 € / logement.

Des outils de mixité sociale dans le projet de PLUi

Les outils de mixité sociale inscrits dans le projet de PLUi arrêté en décembre 2018 permettront de renforcer la mixité sociale et la diversification des logements :

- Une règle générale s'appliquant à l'ensemble du territoire intercommunal impose au minimum 25% de logements sociaux pour les opérations de plus de 60 logements.
- Des parts de logements sociaux sont définies dans la plupart des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Des minorations avec l'EPFL

Des modalités d'intervention pour soutenir la production locative sociale ont été définies en concertation avec l'EPFL du Tarn :

- une minoration des prix de cession des biens bâtis et non bâtis, pour toute opération avec au moins 50% de logements sociaux,
- des minorations complémentaires pour les PSLA, PLAI et PLUS.

¹ Délibération N° DEL2016_176 du Conseil communautaire du 15 décembre 2016

² Délibération N° DEL2018_235 du Conseil communautaire du 18 décembre 2018

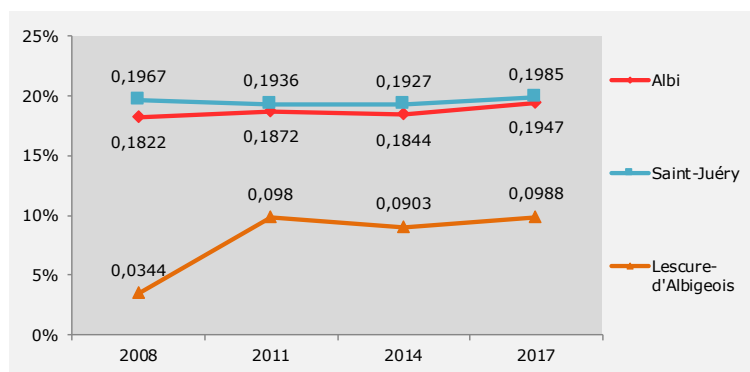
³ Délibération N° DEL2018_235 du Conseil communautaire du 18 décembre 2018

Des taux SRU proches de 20% pour Albi et Saint-Juéry

Trois communes de l'Albigeois sont assujetties à l'application de l'article 55 de la loi SRU : Albi, Saint-Juéry et Lescure d'Albigeois. Elles devront ainsi atteindre une part de 20% de logements locatifs sociaux dans leur parc de résidences principales à l'horizon 2025.

Afin de poursuivre la dynamique engagée et ne pas creuser l'écart entre le parc de résidences principales et le parc social, la Communauté d'Agglomération n'a pas demandé l'exemption à la loi SRU permise par le décret du 7 mai 2017.

Evolution des taux SRU pour les communes assujetties à l'art. 55 de la Loi SRU



Source : Préfecture, DDT81 - traitement aua/T

En 10 ans, le taux de logements locatifs sociaux des communes SRU s'est renforcé. Pour Albi et Saint-Juéry, qui comptent l'essentiel du parc social de l'agglomération, le seuil requis de 20% est presque atteint. Sur Albi, le taux SRU sera amené à évoluer en lien avec les démolitions de logements qui interviendront dans le cadre du projet de rénovation urbaine de Cantepau. Or, l'offre reconstruite mobilisera une partie de l'appareil de production local, notamment du principal bailleur intervenant sur le territoire.

Pour Lescure d'Albigeois, le parc locatif social est moins important en raison d'un développement plus récent : 90% des logements sociaux ont été construits après les années 2000, avec une accélération de la production depuis 2010. Dès lors, la programmation locative sociale sur Lescure doit s'accroître dans les années à venir.

Objectifs de production de logements sociaux fixés par l'Etat au titre de la loi SRU

Communes assujetties	Logements manquants au 1er janvier 2017 pour atteindre 20% de logements sociaux à l'horizon 2025	Objectif triennal 2017-2019
Albi	136	93
Saint-Juéry	5	7
Lescure-d'Albigeois	201	71
Communes non assujetties*	Nombre de logements sociaux en 2017 (logements gérés par les bailleurs et logements conventionnés ANAH)	
Puygouzon	52	
Marssac-sur-Tarn	75	

Source : Préfecture, DDT 81

*Précision méthodologique

Communes non assujetties, mais dont le niveau de population approche le seuil SRU des 3 500 habitants. Dans le PLH, ces dernières figurent parmi les communes liées au rattrapage SRU dans une logique d'anticipation.

2.3 L'ACCESSION AIDÉE À LA PROPRIÉTÉ

Objectif PLH

- Soutenir 100 ménages / an dans leur projet d'accèsion à la propriété

Contexte

Une part importante de ménages accède à la propriété sur les territoires limitrophes, attirés notamment par des niveaux de prix plus attractifs. Cette forme d'éloignement implique en outre un rallongement des déplacements domicile-travail, générant de réels impacts sur le plan environnemental, et sur le budget et la qualité de vie des ménages.

Ces échanges de proximité interrogent la collectivité sur sa capacité à maintenir les jeunes actifs et les familles sur son territoire. C'est pourquoi, dès l'adoption du PLH l'agglomération s'est engagée dans le développement d'un prêt à taux zéro % accordé aux ménages primo-accédants sous conditions de ressources : le Prêt 1^{ère} Clef en Albigeois.

Calendrier de mise en place du Prêt 1^{ère} Clef



Actions mises en œuvre par le Grand Albigeois

Le Prêt 1^{ère} Clef en Albigeois, un dispositif pour faciliter l'accès à la propriété et fluidifier les parcours résidentiels

Le Prêt 1^{ère} Clef en Albigeois permet de contribuer à une meilleure solvabilisation des ménages aux revenus modestes avec un effet déclencheur pour faire aboutir leurs projets d'accès. C'est un prêt complémentaire et cumulable avec le PTZ de l'Etat, permettant d'alléger les mensualités de remboursement des ménages

Ménages éligibles

- Primo-accédants disposant de niveaux de revenus n'excédant pas les plafonds du PTZ d'Etat (zone B2 et zone C)
- Ménages composés d'une à 4 personnes ou plus

Logements concernés

- Logements situés sur l'une des 16 communes de l'agglomération
- Logements neufs, dans le secteur libre ou en PSLA, selon les exigences énergétiques en vigueur, ou logements anciens sous conditions de travaux à hauteur de 25% du coût total de l'opération, comprenant des actions d'économie d'énergie (conformément aux réglementations du PTZ de l'Etat);

Montant du prêt

- Prêt à 0% sur 20 ans, de 10 000 € pour une personne seule à 40 000 € pour un ménage de 4 personnes ou plus (pas de distinction sur le montant des prêts entre les communes localisées en zones B2 et C).

Banques partenaires

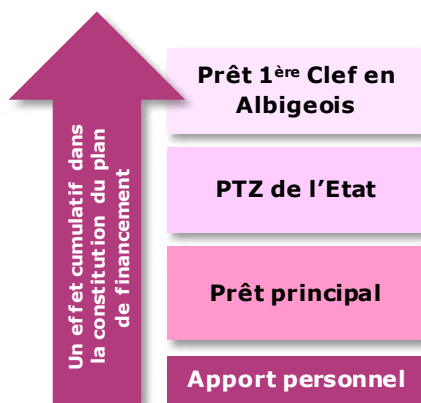
Le Crédit Agricole, le Crédit Mutuel et le Crédit Foncier (groupe BPCE).

Des réflexions seront engagées avec les partenaires bancaires pour ajuster les modalités du Prêt 1^{ère} Clef ou définir un nouveau dispositif en vue de la suppression du PTZ de l'Etat pour l'acquisition d'un logement neuf localisé en zone B2 et C (loi de finances 2018).

BUDGET PLH

1,8 millions d'€ sur les 6 ans du PLH, pour soutenir les primo-accédants dans leur projet d'accès à la propriété

Une prise en charge des intérêts par l'agglomération qui permet aux ménages de rembourser uniquement le capital

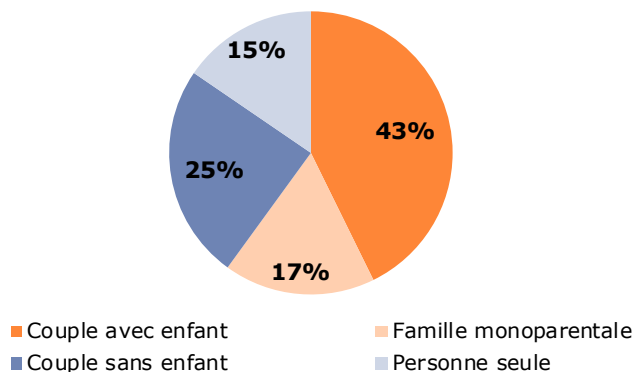


Signature du 100^{ème} Prêt 1^{ère} Clef en Albigeois en présence de Stéphanie Guiraud-Chaumeil (maire d'Albi, présidente de la CA de l'Albigeois) et Michèle Barrau-Sartres (vice présidente de la CA de l'Albigeois, déléguée à l'habitat)

Bilan

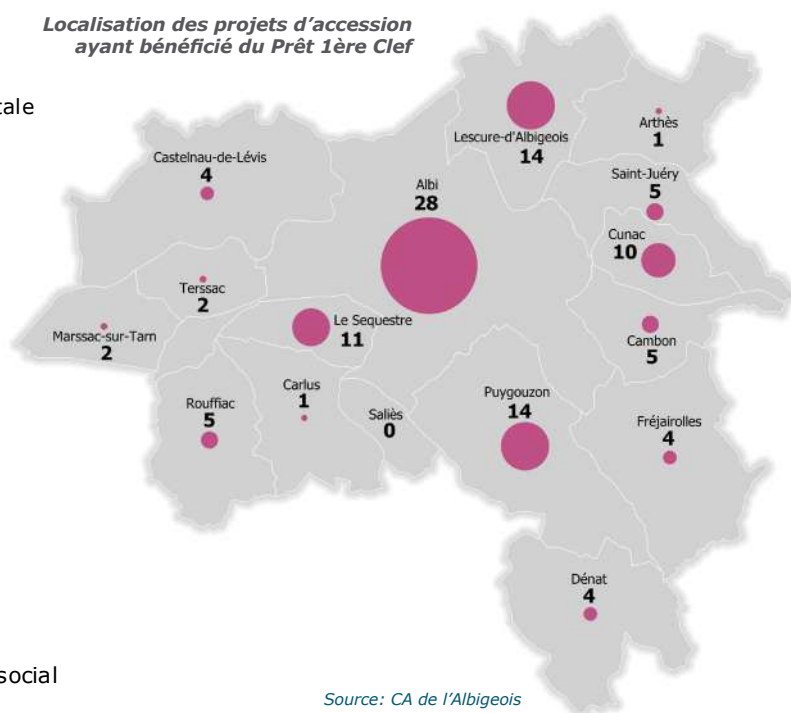
Le Prêt 1^{ère} Clef en Albigeois a été accordé à 110 ménages primo-accédants (entre mars 2017 et décembre 2018)

Ménages bénéficiaires



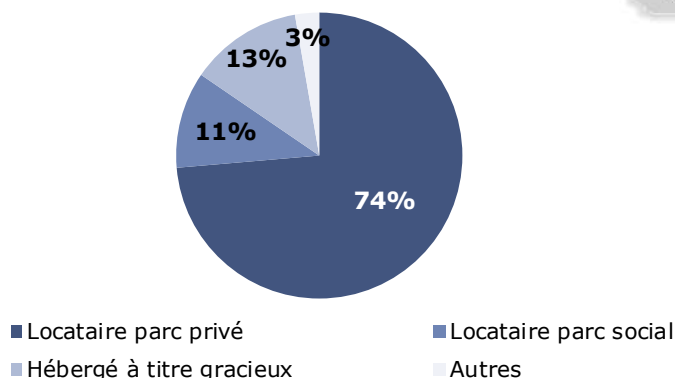
Les projets d'acquisition soutenus par le Prêt 1^{ère} Clef en Albigeois se sont répartis sur presque toutes les communes de l'agglomération (cf. carte ci-dessous).

Localisation des projets d'accession ayant bénéficié du Prêt 1^{ère} Clef

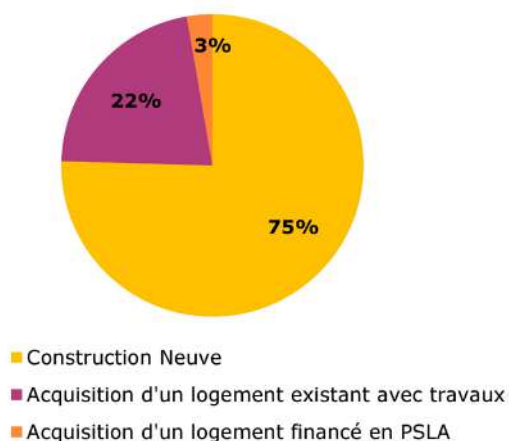


Source: CA de l'Albigeois

Statuts d'occupation actuels des acquéreurs



Epoques de construction des biens



Ce prêt bonifié concerne majoritairement les jeunes familles dans le parc locatif privé. 60% des ménages sont des couples avec enfants ou des familles monoparentales et l'âge moyen des ménages est de 34 ans.

44% des ménages bénéficiaires du prêt ne disposaient pas d'apport personnel, et le coût d'achat moyen représente 180 000 € (travaux compris).

Enfin, les 3/4 des biens achetés sont des logements neufs.

Un déploiement progressif du PSLA dans l'Albigeois

Le PSLA est un dispositif d'accèsion sociale sécurisé. Il cible les ménages primo-accédants modestes (sous plafonds de ressources). Il permet aux ménages d'accéder à la propriété à des prix réglementés (2 466 €/m² en zone B2, 2 157€/m² en zone C).

Ce dispositif permet également au ménage accédant d'être exonéré de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ans.

De plus, en cas d'accident de la vie (chômage, séparation, maladie, etc.), les opérateurs sociaux offrent aux accédants deux garanties : l'une de relogement dans le parc locatif aidé, l'autre de rachat du bien.

L'offre de PSLA peine encore à se développer sur l'Albigeois car les bailleurs sociaux, principaux promoteurs de ce produit, rencontrent des difficultés de commercialisation : leur prix de vente est trop proches de ceux du marché libre. Alors que dans les zones tendues, le PSLA représente une réelle alternative, sur l'Albigeois, cette offre est concurrencée par les marchés des communes limitrophes, tant par l'ancien que par la construction de maisons individuelles neuves.

POUR UNE MAISON bien à soi

LA LOCATION-ACCÉSSION EST UN DISPOSITIF MÉCONNU FACILITANT L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ SOUS CONDITIONS DE RESSOURCES. IL POLITIQUE L'IMMUEBLE AVEC LE PRÊT À Taux ZÉRO DE L'ÉTAT ET LE PRÊT PREMIÈRE CLASSE DE L'AGGLO.

Connaissez-vous le PSLA (Prêt Social Location-Accèsion) ? Ce dispositif d'accèsion à la propriété, porté par des opérateurs sociaux, consiste de nombreux atouts. Sous réserve d'un respect de plafond de ressources, il permet d'accéder à la propriété, après une période locative, dans des constructions réalisées par des professionnels de l'habitat. Avec, comme financement, un prêt à taux zéro de l'État et le prêt Première Clé de l'Agglo.

Sur le territoire du Grand Albigeois, trois opérations sont en cours de commercialisation. Deux se trouvent à Albi : l'opération La Madeline à proximité de la gare, composée de quatre logements dont quatre sont encore disponibles à la vente, et l'opération Saint-Henri, au sein du quartier des Trois-Tours, composé de quatre logements. Enfin, un nouveau programme à Marssac-sur-Tarn, la résidence Jean-François Chancel, est disponible à la vente. Elle se compose de six maisons de quatre pièces.

• INFO

Si ce mode d'accèsion à la propriété vous intéresse, vous pouvez nous renseigner auprès :

• Des établissements bancaires pour plus de renseignements sur les modalités du prêt à taux zéro de l'État

• De la communauté d'agglomération pour le prêt Première Clé en Albigeois (02 63 76 06 06 / premierecle@grandalbigois.fr)

• De la Toulouseaine d'habitations (02 61 96 26 27 / 06 22 61 46 46 / toulouseainehabitations.com)

« Le PSLA nous a permis d'acquies une maison TS neuve »

Parents de trois enfants, Fabienne et Jean-François ont récemment acquis une maison individuelle de type 53 La Madeline à Albi. C'est un pavillon de la Toulouseaine d'habitations pour le PSLA, au bord de la rivière, qui a attiré leur attention. « Nous ne connaissions pas ce dispositif, indique Fabienne. Nous les avons appelés pour nous renseigner. »

La location-accèsion est immédiate : intéressés, les maisons et appartements proposés grâce à ce dispositif sont en effet « moins chers que ceux du marché : taux de 0,5 à 1 %, exonération de la taxe foncière pendant 15 ans, frais de notaires réduits », précise Alexandra Vénères, de la Toulouseaine d'habitations. Pour Jean-François et Fabienne, Jean-François ont pu en outre bénéficier d'un prêt à taux zéro de l'État de 75 000 €, majoré de 25 000 € par le prêt Première Clé de l'Agglomération.

La phase locative les a également intéressés. Celle-ci permet à la famille « d'expérimenter sa capacité à rembourser l'emprunt, mais aussi d'essayer son logement et de se retirer de la vente s'il ne correspond pas à la promesse du bien », souligne Alexandra Vénères. Une partie du

«oyer» permet de constituer une épargne qui sera réinvestie dans le financement du projet.

Fabienne, Jean-François et leurs trois enfants ont aménagé dans leur nouvelle maison TS en avril dernier. Et ont rapidement senti l'opération : « Il y a tout ce qui nous faut,



Grand A (numéro 47 - nov/déc 2017)

Néanmoins, ce produit d'accèsion sociale se développe progressivement. Sous l'impulsion de la Toulouseaine d'habitation, une opération de 8 logements a été livrée en 2015 à Marssac et 4 opérations représentant 45 logements seront livrées entre fin 2018 et début 2020 (3 opérations sur Albi, 1 à Marssac).



RÉPONDRE AUX BESOINS DES PLUS VULNÉRABLES

3.1 LA RÉFORME DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Objectif PLH

Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

- Rendre le système d'attribution des logements locatifs sociaux plus lisible, transparent et équitable
- Améliorer la mixité sociale au sein du parc public et rééquilibrer l'occupation sociale entre les quartiers et les communes

Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur (PPGDLSID)

- Définir les conditions d'accueil des demandeurs et de gestion partagée des demandes de logement locatif social
- Organiser un service d'information et d'accueil pour les demandeurs

Contexte



Dès lors, cette politique intercommunale d'attributions est élaborée avec l'ensemble des acteurs de la Conférence intercommunale du logement (CIL), co-présidée par le Président de l'intercommunalité et le Préfet, et composée de l'ensemble des acteurs du logement social du territoire.

La loi prévoit de définir dans le cadre d'une Conférence intercommunale du logement :

- un **document-cadre** fixant les orientations stratégiques en matière d'attributions des logements sociaux, d'équilibres territoriaux et d'accueil des publics prioritaires. Sa mise en place est un préalable à la signature des conventions ANRU ;
- une **Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)** qui décline de façon opérationnelle les orientations du document-cadre par acteur, dès lors que le territoire intercommunal comporte un QPV.

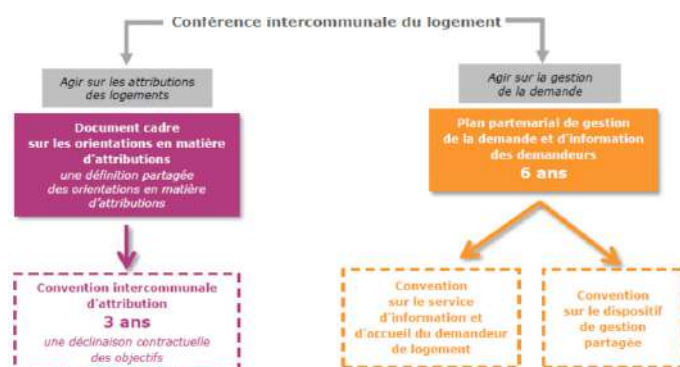
La loi ALUR prévoit en outre que tout EPCI doté d'un PLH exécutoire doit élaborer un **Plan de gestion partenarial de la demande de logement social et d'information du demandeur (PPGDLSID)**. Ce plan définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information, en fonction des contextes locaux. Etabli pour une durée de six ans, il est soumis pour avis à la CIL, la gestion de la demande et la politique d'attributions étant deux volets inséparables des politiques d'accès au parc social. Les orientations du plan sont déclinées en actions et traduites par deux conventions :

- la convention sur le service d'information et d'accueil des demandeurs de logements sociaux (SIADL) ;
- la convention sur le dispositif de gestion partagée.

Les politiques d'attribution de logements sociaux font l'objet d'une réforme en profondeur. La loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) de 2014, renforcée par les lois Égalité et Citoyenneté en 2017 et Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) en 2018, confie aux intercommunalités dotées d'un PLH et d'au moins un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV), un rôle de pilotage dans l'élaboration d'une politique d'attribution intercommunale.

L'enjeu de la réforme est d'assurer un meilleur équilibre territorial à travers une politique d'attribution des logements sociaux, en articulation avec les politiques locales de l'habitat (PLH) et des politiques menées par les différents partenaires (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, Conventions d'Utilité Sociale des bailleurs sociaux, Contrat de Ville...).

Les dispositions contractuelles de la réforme applicables au Grand Albigeois



Composition de la CIL



Actions mises en œuvre par le Grand Albigeois

Mise en place de la CIL : une logique de complémentarité avec les politiques publiques communautaires et celles des partenaires

Par arrêté préfectoral du 14 juin 2016, la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois s'est dotée d'une conférence intercommunale du logement, co-présidée par la présidente de l'Albigeois et par le préfet.

Après un travail réalisé en étroite collaboration avec les partenaires, la CIL du Grand Albigeois réunie le 15 novembre 2018 a adopté le document-cadre, voté en Conseil communautaire le 18 décembre 2018.

Le document-cadre du Grand Albigeois fixe les principes régissant les attributions, les équilibres territoriaux et l'accueil des publics prioritaires. Il comporte trois orientations :

1/ Améliorer les équilibres territoriaux et de peuplement dans le parc locatif social

- 1.1 Diversifier les profils de ménages dans les quartiers prioritaires au titre de la Politique de la Ville
- 1.2 Mieux répondre aux besoins en logements des publics prioritaires
- 1.3 Adapter les instances de gestion au nouveau cadre partenarial

2/ Accompagner les ménages dans leurs choix résidentiels pour améliorer la fluidité des parcours résidentiels

- 2.1 Améliorer les réponses apportées aux demandes de mutation

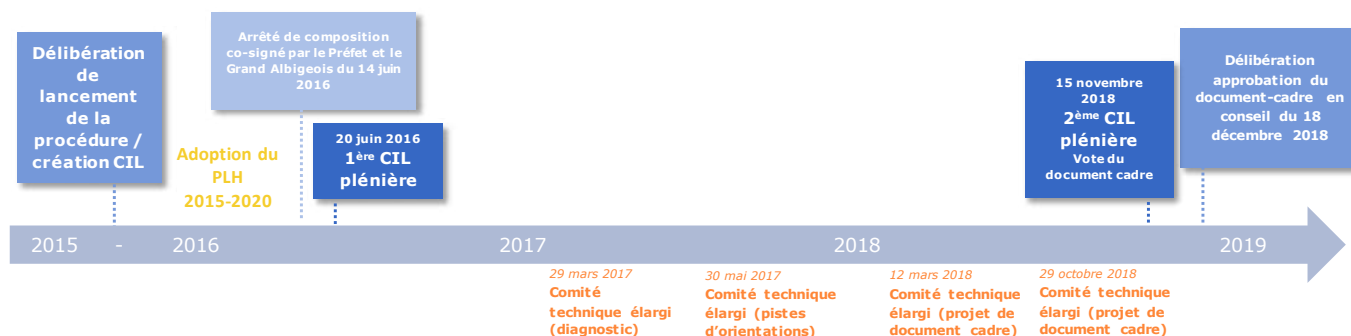
- 2.2 Favoriser le relogement des ménages concernés par le projet de renouvellement urbain du quartier de Cantepau

3/ Développer des outils de connaissance et de suivi

- 3.1 Affiner la connaissance des secteurs de fragilité sociale du territoire albigeois
- 3.2 Mieux appréhender les stratégies résidentielles des ménages pour optimiser les réponses à apporter aux besoins en logements.



Calendrier de mise œuvre de la réforme dans l'Albigeois



La CIL du Grand Albigeois réunie en plénière le 15 novembre 2018

Actions à engager

- Les grands principes retenus dans le document-cadre devront être déclinés de façon opérationnelle dans la convention intercommunale d'attribution (CIA).
- Une articulation doit être trouvée avec la révision du 5^{ème} PDALHPD et l'élaboration des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) des bailleurs sociaux.
- Les réflexions en vue de la mise en place du service d'accueil et d'information des demandeurs (SIADL) doivent se poursuivre.

3.2 L'ACCOMPAGNEMENT DU RENOUVELLEMENT URBAIN DE CANTEPAU

Objectif PLH

- Améliorer les conditions d'habitat des ménages du quartier Cantepau
- Améliorer l'attractivité résidentielle de ce quartier
- Assurer l'adéquation entre les besoins des ménages à reloger et l'offre de logement reconstruite hors site et hors QPV

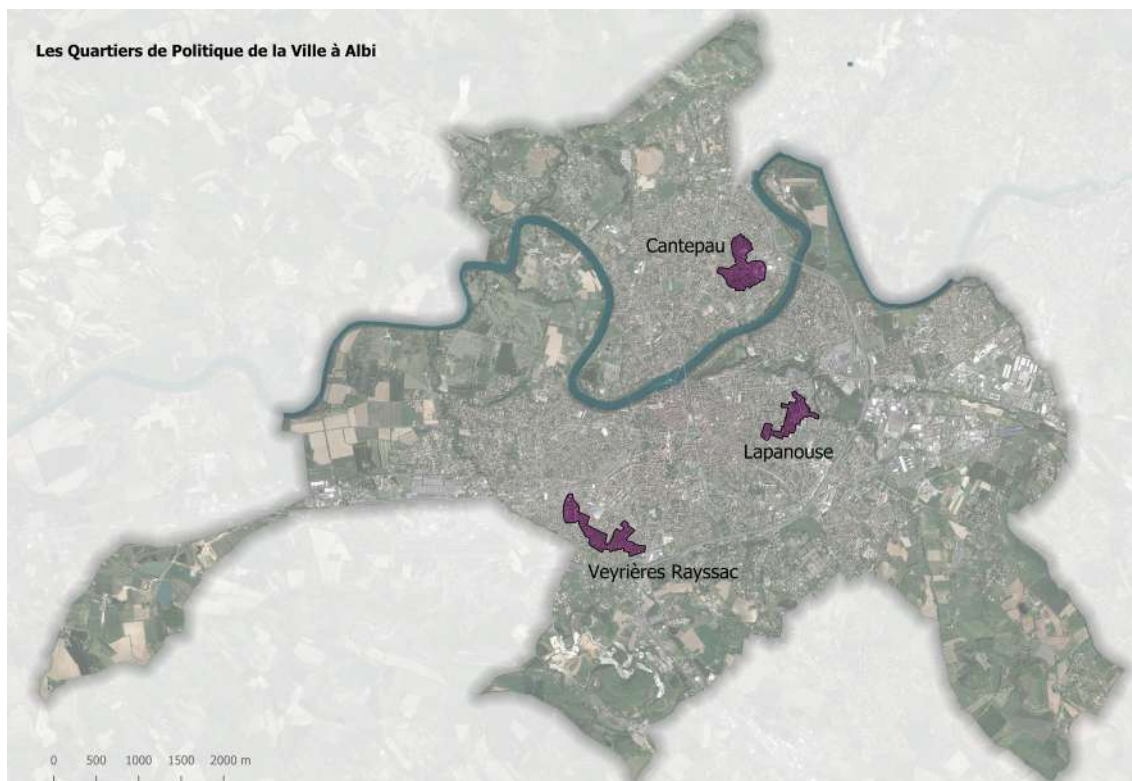
Contexte

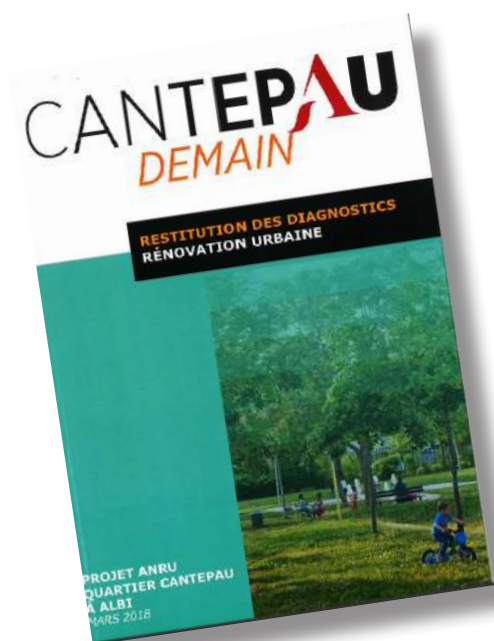
En 2014, le quartier de Cantepau a été retenu par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) comme quartier prioritaire d'intérêt régional au titre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), en raison de la conjonction de deux facteurs :

- des problématiques sociales à traiter : Cantepau est l'un des quartiers les plus pauvres de France (le revenu médian est parmi les plus bas des 1 300 quartiers

retenus dans le cadre du nouveau zonage de la Politique de la Ville à l'échelle nationale), le taux de chômage et d'inactivité y est élevé;

- des dysfonctionnements urbains à réparer : une densification de l'habitat social (Cantepau regroupe 25% des logements sociaux de la commune d'Albi sur 12,7 ha, soit 1 100 logements pour 2 150 ménages), des espaces enclavés, des circulations et déplacements à repenser.





L'ANRU intervient selon une démarche de contractualisation comprenant deux étapes :

- **un protocole de préfiguration** fixant avec les différents partenaires un programme d'études préalables à la définition du projet urbain global. Pour le volet habitat :
 - **des études de programmation** comprenant :
 - une analyse du parc existant et de ses potentialités d'évolution,
 - des diagnostics techniques évaluant la faisabilité des propositions (arbitrage entre réhabilitation, démolition, requalification des typologies), une étude de marché portant sur le développement de la diversité de l'offre de logements au sein du quartier : accession sociale, offre privée, hébergement spécifique.
 - **une étude sur le logement et l'accompagnement des populations concernées.**
- **une convention pluriannuelle** de mise en œuvre du programme d'ensemble décliné en actions et opérations, permettant de faire évoluer durablement le quartier.

Le protocole de préfiguration signé en août 2016 et définissant avec les différents partenaires un programme d'études préalables, a permis de nourrir les réflexions conduisant à la définition du projet de rénovation urbaine.

Dans le cadre de ce programme de travail, la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois et la Ville d'Albi, en collaboration avec le bailleur social Tarn Habitat et avec l'implication de tous leurs partenaires (Etat, ANRU, Conseil Départemental du Tarn, CCI du Tarn, et Caisse des Dépôts et Consignations), partagent leurs réflexions et visions pour assurer une mutation et un renouvellement urbain du quartier de Cantepau à l'échelle de 10 à 15 ans.

Le projet « Cantepau Demain », retenu pour le NPNRU, vise à :

- Renouveler et diversifier l'offre d'habitat,
- Valoriser le quartier en tant que pôle multi-services,
- Développer les centres d'activité et de commerce ainsi que les équipements publics,
- Renforcer l'accès à la culture, aux espaces de jeux et de détente, aux transports publics,
- Ouvrir le quartier pour favoriser les échanges,
- Inscrire le quartier dans une dynamique urbaine durable (amélioration énergétique et environnementale).

Concernant le volet habitat, l'objectif d'un développement de la mixité sociale et générationnelle doit pouvoir se réaliser à travers la formalisation d'une nouvelle offre diversifiée. Les principaux objectifs ici poursuivis se rapportent aux principes suivants :

- Diversifier la typologie d'habitat et donc la population du quartier,
- Réhabiliter, y compris au niveau énergétique, les logements existants pouvant l'être,
- Mener un programme de déconstruction pour d'une part dé-densifier certains espaces bâtis, d'autre part intervenir sur la densité des logements sociaux,
- Mieux répartir l'offre sociale sur l'agglomération.

Une double articulation avec le PLH et les travaux de la Conférence intercommunale du logement de l'Albigeois

Fin 2018, la convention pluriannuelle de mise en œuvre du projet d'ensemble, déclinée en actions et opérations et permettant de faire évoluer durablement le quartier, est en cours de validation par les partenaires du projet.

Le PLH s'inscrit ici dans une logique de complémentarité, notamment afin de reconstituer l'offre démolie sur la ville d'Albi (hors Cantepau) et de diversifier l'offre sur site.

Les réflexions engagées sur le quartier sont également liées aux travaux de la CIL. Les démolitions programmées par Tarn Habitat et la recherche d'une plus grande mixité sociale sur le quartier sont interdépendantes des orientations d'attributions des logements sociaux définies à l'échelle de l'Albigeois dans le document-cadre :

- d'une part, en matière de relogement des ménages, dans la mesure où ces derniers

seront comptabilisés dans l'objectif de 25% d'attributions en dehors des QPV pour ceux du premier quartile de revenus,

- d'autre part, du fait qu'au moins 50% des attributions à réaliser dans le quartier devront être proposées à des demandeurs appartenant aux trois quartiles de revenus supérieurs.

La convention pluriannuelle de mise en œuvre du projet Cantepau Demain, déclinée en actions et opérations et permettant de faire évoluer durablement le quartier, est en cours de validation par les partenaires du projet, pour une signature programmée au 1er semestre 2019. Elle comporte en annexe le document-cadre de la Conférence intercommunale du logement sur les attributions des logements sociaux.

Éléments relatifs au calendrier du programme de renouvellement urbain



Actions mises en œuvre par le Grand Albigeois

Le projet de renouvellement urbain de Cantepau, en cours de définition, prévoit notamment la démolition d'ensembles immobiliers du parc de Tarn Habitat à l'horizon 2024, ce qui nécessitera :

- de reconstruire une offre comportant 60% de PLAi,
- d'accompagner les ménages dans leur relogement.

Des aides financières de droit commun, permettant d'accompagner la reconstitution de l'offre de logements démolis sur Cantepau

Depuis décembre 2016¹, la Communauté d'Agglomération soutient la production de PLAi neufs par l'apport d'une aide directe aux opérateurs sociaux à hauteur de 5 000 € par logement.

Depuis décembre 2018², cette subvention est portée à 10 000 € par logement pour tout PLAi inclus dans des opérations locatives sociales comportant 10 logements ou moins.

Des aides financières pour accompagner les ménages dans leur relogement

Le relogement doit permettre d'inscrire les ménages dans des parcours résidentiels positifs, tout en maîtrisant les dépenses liées au logement.

BUDGET PLH

480 000 € sur la durée de la convention ANRU à l'horizon 2025, pour minorer les loyers et les charges dans le parc locatif conventionné depuis plus de 5 ans

Pour ce faire, le règlement général de l'ANRU définit une subvention d'indemnité pour minorer les loyers dans le parc locatif social neuf ou le parc locatif social conventionné depuis moins de 5 ans.

Or, pour répondre aux besoins des ménages et proposer des logements en fonction des disponibilités de l'offre, l'ensemble du parc locatif social pourra être mobilisé pour reloger les ménages concernés par la démolition de leur logement.

C'est pourquoi, en complément des aides de l'ANRU, **le Grand Albigeois a engagé fin 2018³, le principe⁴ d'une aide pour minoration des loyers et des charges dans le parc locatif social conventionné depuis plus de 5 ans**, permettant ainsi d'élargir la palette de réponses à apporter aux ménages à reloger.

1 Délibération N° DEL2016_176 du Conseil communautaire du 15 décembre 2016

2 Délibération N° DEL2018_235 du Conseil communautaire du 18 décembre 2018

3 Délibération N° DEL2018_234 du Conseil communautaire du 18 décembre 2018

4 Le Grand Albigeois engagera sur 2019 l'élaboration d'un règlement d'intervention relatif aux montants de l'aide communautaire et des modalités de versement aux bailleurs sociaux relogant les ménages concernés

3.3 L'ACCOMPAGNEMENT À L'ADAPTATION ET À LA RÉNOVATION DES LOGEMENTS AUPRÈS DES PUBLICS VULNÉRABLES

Objectif PLH

- Lutter contre la précarité énergétique des ménages
- Accompagner l'adaptation des logements pour les personnes âgées et celles en situation de handicap
- Contribuer à la résorption des situations d'habitat indigne

Contexte

Accompagner les ménages en situation de vulnérabilité énergétique dans leur logement

La hausse des coûts de l'énergie domestique amène de nombreux ménages à ne plus se chauffer correctement. Si les logements neufs, avec les réglementations thermiques successives, montrent que des solutions techniques existent et permettent de réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES), le parc d'avant 1974 - date des premières réglementations thermiques - est responsable d'une part importante des émissions de GES. Or, en 2015, 48% des résidences principales de l'Albigeois ont été construites avant 1974, dont 74% sont localisées sur Albi. Dès lors, la réhabilitation énergétique, à la croisée des enjeux sociaux, économiques et environnementaux, interpelle les pouvoirs publics et est au cœur des politiques locales de l'habitat. Ainsi, la réhabilitation énergétique est identifiée comme un enjeu prioritaire du Plan Climat Energie Territorial (PCET) de l'Albigeois adopté en 2013, et du Plan Climat Air Energie Territoire (PCAET) en cours d'élaboration. L'objectif est de favoriser et d'accompagner la réhabilitation des logements, notamment du point de vue thermique.

La précarité énergétique

Un ménage est considéré comme énergétiquement vulnérable pour ses dépenses de logement lorsqu'il consacre plus de 8%¹ de son revenu² au chauffage de son logement et de son eau, sans compter les dépenses de climatisation. Cette précarité énergétique est fonction des caractéristiques du ménage (situation professionnelle, nombre d'enfants...) et de son logement (zone géographique, ancienneté, mode de chauffage...)

1 Antérieurement, l'ONPE retenait un seuil de 10% pour cet indicateur qui provenait des premiers travaux menés sur la précarité énergétique en Angleterre en 1988.

2 Son revenu par unité de consommation (UC) est inférieur au 3ème décile de revenu par UC

Source : Tableau de bord de la précarité énergétique - ONPE

Accompagner le maintien à domicile pour les personnes âgées et à mobilité réduite

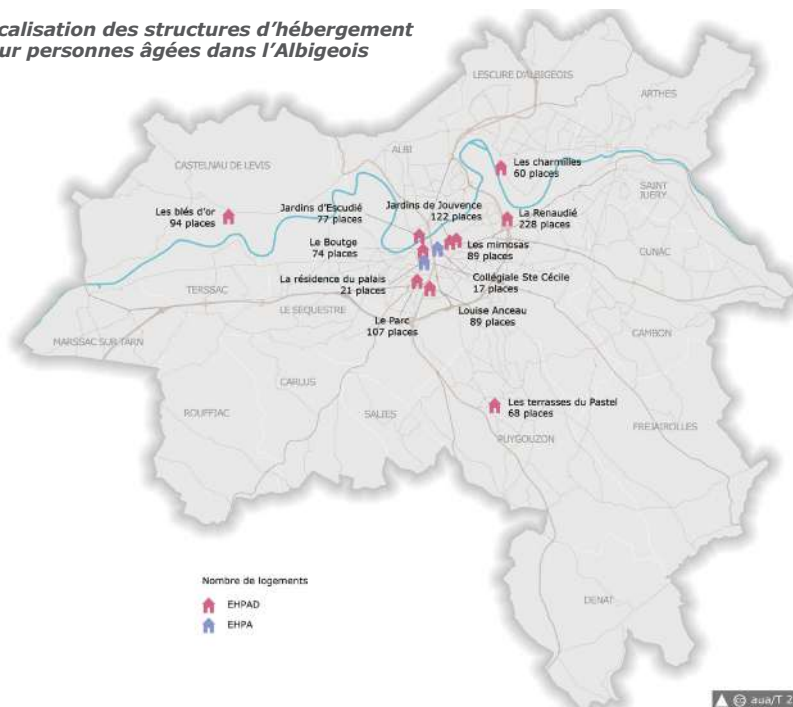
A l'image de l'ensemble du territoire national, le Grand Albigeois connaît un vieillissement de sa population : un tiers de la population a plus de 60 ans et cette proportion progressera dans les années à venir. Au-delà du nombre, c'est la diversité des situations qu'il faut prendre en compte pour mieux appréhender les besoins, ceux-ci étant principalement impactés par l'âge, le niveau de dépendance et les revenus.

Concernant l'habitat, la population retraitée reste attachée à son logement et souhaite rester à domicile le plus longtemps possible. Au regard du vieillissement de la population et de la hausse de la dépendance liée à l'allongement de l'espérance de vie, une adaptation des conditions d'habitat s'impose.

Outre l'accompagnement à la réhabilitation des logements existants, le Grand Albigeois devra également répondre aux besoins spécifiques en équipements et en structures adaptées (EHPAD, résidences autonomie, etc.).

Une offre d'hébergement pour personnes âgées en complément du maintien à domicile

Localisation des structures d'hébergement pour personnes âgées dans l'Albigeois



Taux d'équipement en places d'EHPAD pour 1 000 hab. de 75 ans et +

Occitanie	98
Tarn	111
Communauté d'Agglomération de l'Albigeois	110

Source: Schéma gérontologique du Tarn 2017 -2021

Accompagner la résorption des logements indignes

Le logement qualifié d'indigne constitue l'habitat qui, par son état physique ou ses conditions d'usage, porte atteinte à la dignité humaine de ceux qui l'occupent.

Les services de l'État recensent un peu moins de 5% du parc privé de l'agglomération albigeoise qui serait en situation fragile du fait de l'état général des logements et des ressources des ménages qui y résident.

D'après le «Porter à connaissance» de l'Etat pour le PLH de l'Albigeois 2015-2020, le nombre de logements potentiellement indignes baisse régulièrement depuis le début des années 2000, ce qui reflète les politiques mises en place depuis plusieurs années.

L'habitat indigne

L'article 1-1 de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit en logement définit l'habitat indigne en ces termes : «Constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes, pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé».

Actions mises en œuvre par le Grand Albigeois

L'adhésion du Grand Albigeois au Programme d'Intérêt Général (PIG) du département du Tarn : une action transversale au bénéfice des publics vulnérables

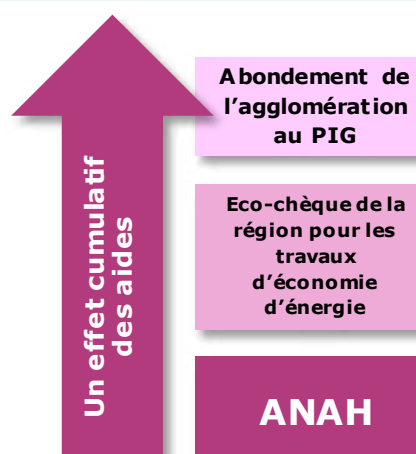
Dans le cadre du PLH 2007-2012, prorogé en 2013, deux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) communautaires, sur les « Quartiers d'Albi » et les « Centres bourgs », ont été mises en œuvre sur la période 2010-2015 et ont permis la réhabilitation de près de 500 logements. Malgré ce dispositif achevé en 2015, il demeure sur le territoire albigeois des logements sans confort, à faibles performances énergétiques, voire indécents à indignes, ainsi que des logements peu adaptés à la perte de mobilité des personnes âgées et/ou en situation de handicap.

Face aux enjeux sociaux, environnementaux, sanitaires, et conformément aux recommandations du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 4 octobre 2016, la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois poursuit la réhabilitation du parc de logements existants dans le cadre de ce second PLH.

Ainsi, en février 2018, le Grand Albigeois a adhéré au PIG¹ mis en place par le Département du Tarn. Ce PIG doit permettre d'intervenir de façon durable et qualitative sur le parc privé pour réhabiliter le patrimoine bâti des propriétaires, avec pour principaux objectifs :

- l'adaptation du logement au vieillissement et au handicap
- la lutte contre la précarité énergétique ;
- la résorption de l'habitat indigne et dégradé.

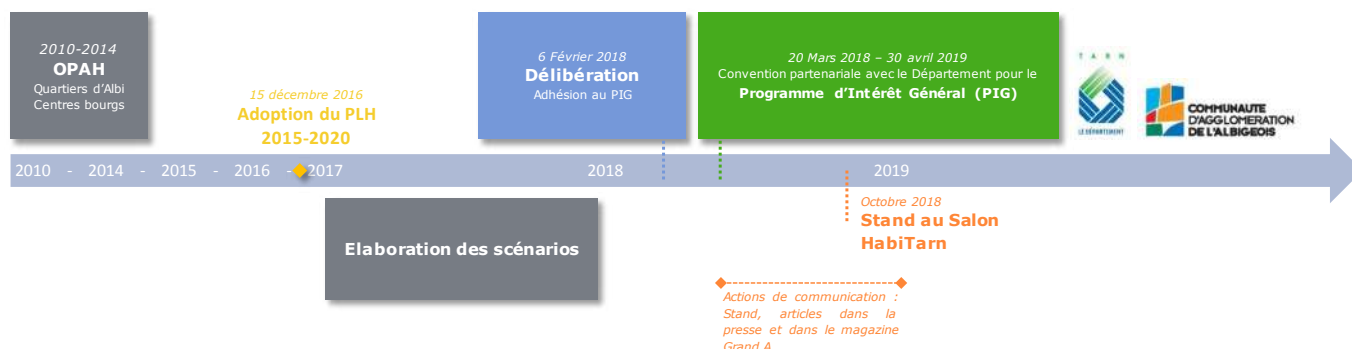
BUDGET PLH
160 000 € de mars 2018
à avril 2019, durée de
conventionnement avec le
Département



Le Grand Albigeois soutient la mise en œuvre du PIG par l'apport d'une subvention directe de 1 000 € aux ménages bénéficiant des aides de l'ANAH :

- pour les propriétaires occupants, dont les revenus correspondent au seuil de l'ANAH, qui réalisent des travaux d'amélioration énergétique, d'adaptation des logements à la perte d'autonomie et de lutte contre l'habitat indigne
- pour les propriétaires bailleurs conventionnant avec l'ANAH pour louer leur logement à des niveaux de loyers très sociaux pour des ménages sous conditions de ressources, permettant ainsi de diversifier le parc de logements.

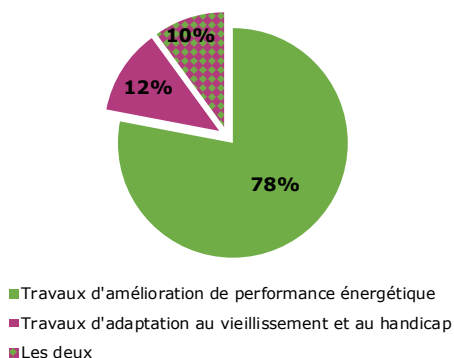
Éléments de calendrier



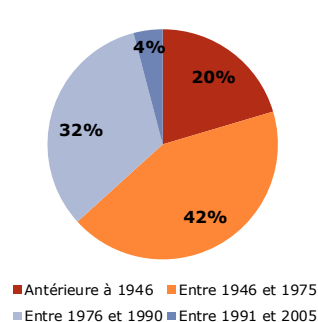
Bilan

50 ménages soutenus dans la rénovation de leur logement (entre mars et décembre 2018)

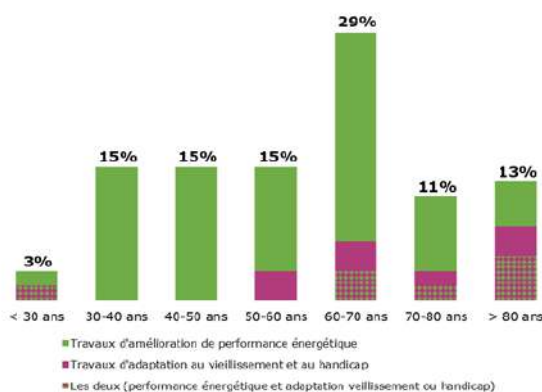
Nature des travaux



Epoques de construction des biens



*Âges des bénéficiaires du PIG
et type de travaux réalisés par classe d'âge*



Une cinquantaine de ménages ont été soutenus sur le territoire albigeois entre mars et décembre 2018 dans le cadre du PIG (dont 31 sur Albi).

Près de 90% des travaux subventionnés ont concerné l'amélioration de la performance énergétique dont 10% ont été associés avec des travaux d'adaptation au vieillissement et au handicap. 12% des travaux ont par ailleurs uniquement concerné ce dernier type d'opération. Les logements aidés sont plutôt anciens, près de deux sur trois ayant été construits avant 1976.

Les bénéficiaires apparaissent enfin relativement âgés puisque 53% ont 60 ans ou plus.

1 Délibération
N° DEL2018_023
du Conseil
communautaire du
6 février 2018

Source: CA de l'Albigeois

Actions à engager

- Des réflexions doivent être engagées avec le département en prévision de la fin de la convention du PIG (avril 2019) ;
- Une articulation sera recherchée avec :
 - le dispositif « Action Coeur de Ville » d'Albi,
 - la Conférence intercommunale du logement au titre de l'accès au logement des publics prioritaires,
- le Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) - signature par le Grand Albigeois du protocole d'accord du PDLHI en mars 2012,
- le PDALHPD en cours de révision.
- La mise en place d'une veille sur les copropriétés potentiellement fragiles doit être étudiée.

3.4 LE LOGEMENT DES PUBLICS JEUNES

Objectif PLH

- Accompagner le développement d'une offre de logement dédiée aux jeunes (étudiants, apprentis, jeunes actifs...) dans des environnements géographiquement favorables

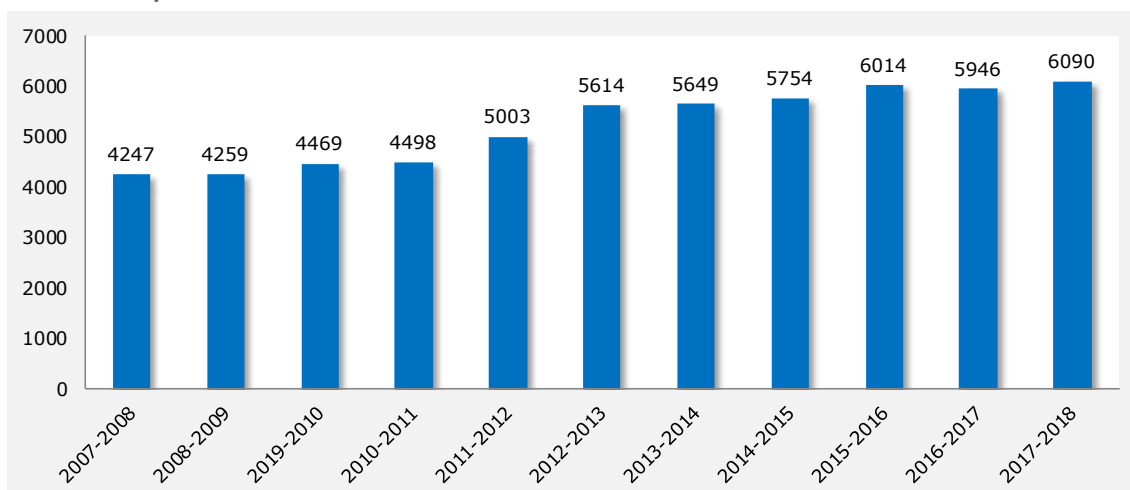
Contexte

Les jeunes de moins de 25 ans représentent plus de 28% de la population de l'Albigeois. L'agglomération se distingue notamment par son attractivité auprès des étudiants qui représentent environ 7% de sa population (un peu plus de 6 000 personnes). Cette attractivité est essentiellement liée à l'offre en enseignement supérieur de la préfecture tarnaise, qui recense 18 établissements d'enseignement post-bac (BTS, Institut universitaire Champollion, Ecole des Mines, Ecole d'infirmières et Lycée Agricole Fonlabour pour les principaux). La présence des étudiants se renforce au fil des années (+ 40% en 10 ans).

Le terme « jeune » recouvre cependant une diversité de situations en fonction de l'âge des personnes, de leurs activités, voire même de leurs niveaux de vie (étudiants en alternance ou en formation continue, apprentis, jeunes en début de parcours professionnel, jeunes cumulant des difficultés sociales et économiques...), impactant de manière différenciée les besoins en logements.

Au regard des ressources limitées dont dispose en général cette population et du niveau élevé des loyers de la ville centre, c'est l'accès au logement des jeunes ménages qui doit être amélioré.

**Evolution des effectifs étudiants dans l'Albigeois
toutes filières post bac confondues**



Source: Etablissements post bac albigeois ; traitement Communauté d'Agglomération de l'Albigeois

Actions mises en œuvre par le Grand Albigeois

Des aides financières de droit commun, permettant de poursuivre le développement et la diversification de l'offre à destination des jeunes

- Depuis décembre 2016¹, la Communauté d'Agglomération soutient la production de PLAI, qu'ils soient ordinaires (PLAI neuf ou PLAI Acquisition-Amélioration) ou spécifiques (PLAI Adapté et PLAI Structure) par l'apport d'une aide directe aux opérateurs sociaux à hauteur de 5 000 € à 7 000 € par logement.
- Depuis décembre 2018², cette subvention est portée à 10 000 € par logement pour tout PLAI inclus dans des opérations locatives sociales comportant au plus 10 logements.

¹ Délibération N° DEL2016_176 Conseil communautaire du 15 décembre 2016

² Délibération N° DEL2018_235 Conseil communautaire du 18 décembre 2018

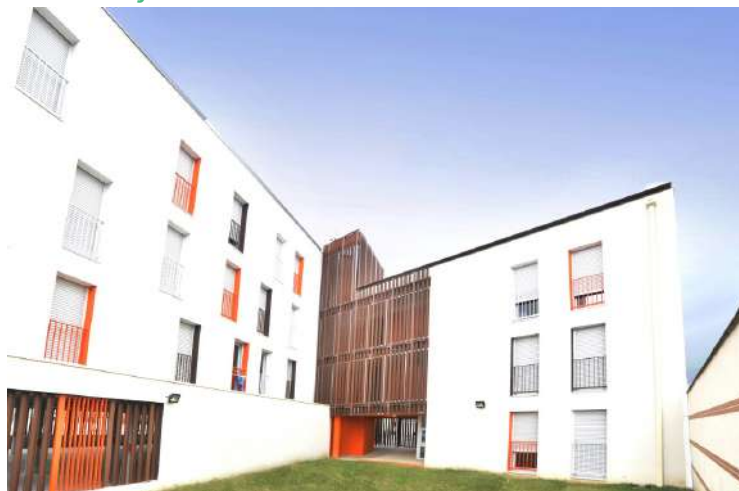
D'autres actions sont envisagées pour le développement de l'offre de logement à destination de jeunes

- Selon les opportunités, des réponses pourront être apportées aux appels à projet pour le développement d'opérations adaptées aux besoins en logements des jeunes et aux opérations innovantes comprenant de nouvelles formes d'hébergement (résidences intergénérationnelles, etc).
- Une articulation sera recherchée avec le dispositif « Action Cœur de ville » d'Albi.

Une offre polyvalente, ouverte à tous les profils de jeunes

Réalisée en 2016 au cœur d'Albi, la résidence Le Loirat propose 35 logements composés de T1 et T2 destinés aux jeunes de 16 à 30 ans, qu'ils soient étudiants, apprentis, en situation d'emploi ou non.

La résidence jeunes Le Loirat



Ce type d'offre polyvalente en termes de profils accueillis (personnes vivant seules, en couple ou encore familles monoparentales) permet de répondre à une demande croissante émanant des jeunes ménages aux niveaux de ressources limités. Ces logements individuels, meublés et équipés, bénéficient d'un ensemble de services pratiques (laverie, parking, restauration, espace multimédia...) et de commerces de proximité. Un travailleur social assure une permanence sur place pour répondre aux besoins des jeunes dans leurs démarches administratives, leur recherche d'emploi, etc.

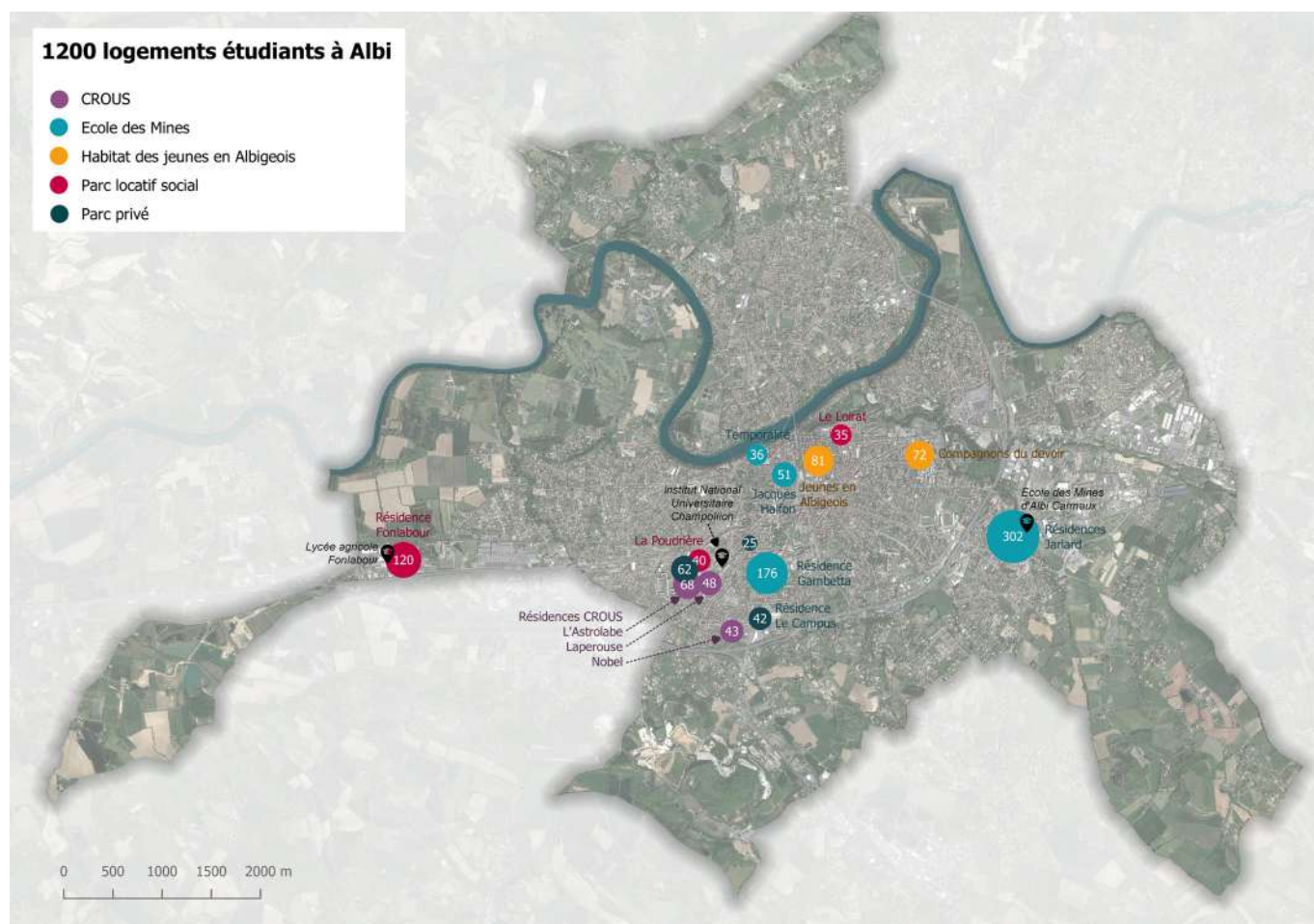
Construits par Patrimoine et gérés par l'association Habitat des Jeunes en Albigeois, ces 35 logements viennent s'ajouter aux 81 déjà existants, localisés rue Croix Verte, détenus par l'association. Ils permettent de répondre à l'augmentation des demandes et à la diversification des profils.

Bilan

Entre 2015 et 2017, l'offre de logements à destination des publics jeunes s'est étoffée de 95 nouveaux logements, localisés à Albi

- 60 appartements meublés (PLS étudiants) ont été livrés par le Nouveau Logis méridional sur l'Ecole des Mines en septembre 2016. Cette résidence étudiante à énergie passive, consomme 3 fois moins d'énergie qu'une résidence neuve classique.
- 35 logements meublés de la résidence Habitat Jeunes Le Loirat (PLAI-structure) ont été livrés par Patrimoine SA Languedocienne en octobre 2016 au cœur d'Albi et ont bénéficié des aides du Grand Albigeois.

Ces logements viennent compléter des résidences gérées par différents bailleurs sociaux, le CROUS ou l'Ecole des Mines, ainsi que l'offre mobilisable dans le parc privé.



Source: CA de l'Albigeois

3.5 L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Objectif PLH

- **Mettre l'Albigeois en conformité avec le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (2014-2020)**
- **Formaliser des solutions permettant la sédentarisation des gens du voyage :**
 - Répondre aux besoins en favorisant un habitat adapté (localisation, type de logements, accompagnement social)
 - Permettre aux aires existantes de retrouver leur vocation d'accueil de passage
- **Mettre en œuvre l'aire tournante pour l'accueil des grands passages en 2017 sur le territoire Albigeois**

Contexte

Afin d'organiser l'accueil des gens du voyage, la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage prévoit l'adoption dans chaque département d'un schéma qui détermine les secteurs géographiques et les communes où doivent être réalisées des aires permanentes d'accueil, des terrains familiaux locatifs et des aires de grand passage.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) du Tarn, établi pour la période 2014-2020, précise les besoins en accueil des gens du voyage vivant en caravane et fixe des recommandations de développement pour un habitat adapté.

Conformément aux dispositions de la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite loi NOTRe, promulguée le 7 août 2015, la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois est compétente depuis le 1er janvier 2017 en matière d'aménagement, d'entretien et de gestion des aires d'accueil des gens du voyage.

Le SDAGV du Tarn (2013-2020) formule les prescriptions suivantes pour l'Albigeois :

1/ Aires permanentes

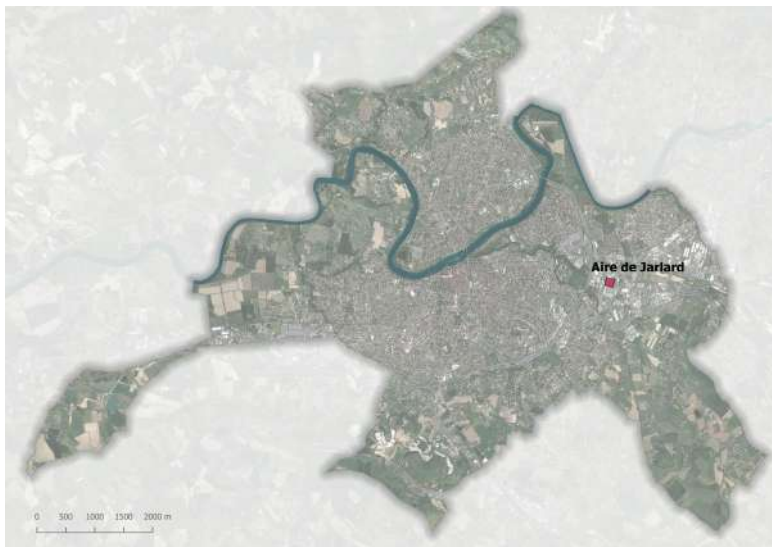
La loi de juillet 2000 prévoit que toutes les communes de plus de 5 000 habitants ont l'obligation de créer une aire d'accueil.

La ville d'Albi répond à ses obligations légales avec l'aire d'accueil de Jarlard comportant 50 places. La commune de Saint-Juéry doit mettre à disposition au moins 6 places pour les familles de passage.

2/ Habitat adapté

Les orientations du SDAGV font apparaître des problématiques liées à la sédentarisation des gens du voyage actuellement stationnés sur l'aire de Jarlard.

En effet, sur les 50 places, 30 emplacements sont actuellement occupés par des familles semi-sédentaires. Dès lors, l'enjeu est de mettre en œuvre des solutions permettant l'accès au logement des gens du voyage qui, sédentarisés sur l'aire, souhaitent concrétiser un tel projet,



permettant ainsi à l'aire de retrouver sa vocation d'accueil de passage. Ces orientations s'articulent avec celles du Plan Départemental d'Action pour le Logement et des Personnes Défavorisées du Tarn (PDALPD) portant sur la période 2013-2018¹, au sein duquel les gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation sont considérés comme publics prioritaires dans l'accès au logement.

Ces orientations ont été renforcées en 2017 par la loi Egalité et Citoyenneté : l'enjeu n'est plus seulement d'accompagner les déplacements des gens du voyage, mais de considérer le développement d'une offre d'habitat adapté comme un objectif de même importance que l'accompagnement de la mobilité. La loi procède à un changement significatif d'approche en définissant de nouvelles obligations en matière de terrains familiaux locatifs. Les terrains familiaux locatifs aménagés au profit des gens du voyage en demande d'ancrage territorial et les logements en sous-location dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative sont désormais intégrés dans le décompte des logements sociaux pour les communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU.

3/ Grands passages

Un dispositif d'aire tournante a été mis en place par les intercommunalités du Tarn Nord. Dans ce cadre, elles accueillent de manière alternée les grands passages selon un calendrier annuel acté par une convention signée en 2013 entre les intercommunalités de l'axe A68/RN88.

¹ Le 5ème PDALPD est mis en révision sur 2018/2019

Une diversité de situations aux besoins différenciés

L'appellation « gens du voyage », d'origine administrative, a été reprise par le législateur pour désigner les personnes dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles, à l'exclusion donc des personnes vivant contre leur gré dans un habitat mobile ou léger. Parmi eux, on distingue trois catégories de personnes :

- les itinérants, qui se déplacent en permanence sur l'ensemble du territoire national en n'effectuant que de courtes haltes ;
- les semi-sédentaires, qui ont des attaches fortes sur un territoire et dont les déplacements se limitent la plupart du temps aux frontières d'un département ou d'une région ;
- les sédentaires, installés de manière permanente, généralement sur un terrain dont ils sont propriétaires ou locataires. Le processus de semi-sédentarisation observé au cours des dernières décennies a modifié les besoins des gens du voyage et conduit à une réorientation des politiques publiques en leur faveur.

Familles en voie de sédentarisation sur l'aire de Jarlard



Actions mises en œuvre par le Grand Albigeois

Une MOUS pour la définition d'un habitat adapté aux besoins des gens du voyage semi-sédentarisés sur l'aire de Jarlard à Albi.

La Communauté d'Agglomération de l'Albigeois a mis en place une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) sur l'aire de Jarlard, conformément aux recommandations du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage et du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement d'octobre 2016.

La MOUS a pour objectif le développement d'une offre d'habitat adaptée aux besoins des gens du voyage semi-sédentarisés installés sur cette aire. Un diagnostic plus large des situations de sédentarisation sur l'agglomération sera également réalisé.

A cette fin, la stratégie de développement d'une offre adaptée reposera sur des solutions individuelles ou collectives à travers des statuts d'occupation à identifier (location dans le parc privé ou public, accession à la propriété, terrains familiaux locatifs, constructions évolutives, opérations de construction et de réhabilitations financées en PLAi-Adapté, etc.) et des secteurs d'implantation à déterminer au regard des potentialités foncières et des besoins des familles.

L'aménagement d'une aire provisoire pour accueillir les Grands passages en 2017

Une aire pour l'accueil des grands passages a été aménagée temporairement sur la commune de Puygouzon en 2017.

Aire de grands passages temporaire aménagée à Puygouzon en 2017



Éléments relatifs au calendrier



Actions à engager

- La MOUS sera mise en œuvre et suivie en articulation avec les réflexions menées dans le cadre de la révision du 5ème PDALHPD et des travaux de la CIL du Grand Albigeois ;
- La commune de Saint-Juéry sera accompagnée pour lui permettre de répondre à ses obligations ;
- Des réflexions doivent être engagées avec la commune de Lescure-d'Albigeois qui sera à moyen terme soumise à l'obligation de création d'une aire d'accueil (4 603 habitants au 1er janvier 2016) ;
- Une articulation doit être recherchée dans le cadre de la révision du 5ème PDALHPD, puis du SDAGV du Tarn.



Une production de logements proche des objectifs fixés



OBJECTIF sur les 6 ans du PLH	Production entre 2015 et 2017	% des objectifs sur les 6 ans du PLH	Permis autorisés entre 2015 et 2017	% des objectifs sur les 6 ans du PLH
3 900 logements neufs ou rénovés	1 462 logements commencés (mis en chantier) à mi-parcours	38 % des objectifs	1 704 logements autorisés à mi-parcours	44 % des objectifs

En lien avec le projet de territoire « Cap 2030 », le PLH 2015-2020 fixe un objectif de production de 650 logements par an, soit 3 900 logements sur la durée du PLH, afin de renforcer l'attractivité résidentielle de l'albigeois.

Sur sa première temporalité, entre 2015 et 2017, **1 462 logements ont été mis en chantier**, soit **38 % des objectifs sur les 6 ans du PLH**.

Ces mises en chantier se sont accélérées au cours des 3 années, atteignant 718 logements en 2017 (voir page 23).

Certaines communes ont connu une production plus soutenue, c'est notamment le cas de **la ville d'Albi, qui a réalisé 51 % de ses objectifs**, et qui représente 60 % de la production totale de l'agglomération (voir page 25).

Une production locative sociale à renforcer sur certains territoires



OBJECTIF sur les 6 ans du PLH	Logements sociaux livrés ou programmés entre 2015 et 2017	% des objectifs sur les 6 ans du PLH	Logements sociaux restant à programmer entre 2018 et 2020
1 100 logements locatifs sociaux à réaliser sur 6 ans	419 logements locatifs sociaux à mi-parcours	38 % des objectifs de production sur les 6 ans du PLH ont été réalisés ou programmés	680 logements locatifs sociaux

Concernant la production locative sociale, les résultats sont plus inégaux. Certaines communes (soumises aux obligations SRU ou en anticipation) n'ont pas produit de nouveaux logements sociaux, d'autres en revanche ont atteint voire dépassé leurs objectifs à mi-parcours, si l'on prend en compte les logements réalisés et programmés ; c'est notamment le cas d'Albi et de Marssac-sur-Tarn (voir page 35).

Une volonté affirmée de l'agglomération pour soutenir le locatif très social

Bilan PLAi

Part des logements locatifs très sociaux (PLAi) sur l'ensemble de la production sociale

OBJECTIF	Livrés	Programmés	Livrés et programmés
33 % de logements locatifs très sociaux (PLAi) sur l'ensemble de la production sociale	37 %	19 %	30%

Sur le territoire du Grand Albigeois, 3 ménages demandeurs d'un logement social sur 4 ont des revenus inférieurs aux plafonds PLai (locatif très social). L'agglomération a donc souhaité favoriser le développement de cette offre très sociale, qui doit représenter 33 % de la production dans le parc social (objectif issu de la programmation de l'Etat).

Elle a mobilisé pour cela **des moyens financiers pour soutenir les PLai** dès 2016 : 1,8 million d'euros ont été prévus dans le budget de l'agglomération sur la durée du PLH. En 2018, ces moyens ont été renforcés pour des opérations plus spécifiques comprenant des PLai : pour les projets de moins de 10 logements, et pour les opérations conventionnées ANAH (réalisées par des organismes agréés) permettant de réhabiliter le parc ancien et de réduire la vacance dans les centres-villes et centres-bourgs. Ce complément financier permet de soutenir des opérations dont le territoire a besoin et dont l'équilibre budgétaire est souvent difficile à trouver (voir page 36).

Sur la première période du PLH, **le PLai a représenté 37 % des logements sociaux produits**, soit un taux supérieur aux objectifs. En revanche, les prochaines opérations connues comprennent seulement 19% de logements en PLai ; sur la deuxième temporalité du PLH, il conviendra d'être vigilant pour maintenir une part conforme aux objectifs.

Une mobilisation importante sur le projet de renouvellement urbain de Cantepau

Bilan ANRU

L'agglomération de l'Albigeois est également très mobilisée sur le projet ANRU de Cantepau, avec des objectifs de démolition, réhabilitation et diversification du parc, sur ce quartier d'habitat social présentant des dysfonctionnements urbains et des difficultés sociales particulièrement marqués.

Les aides mises en place pour les opérations en PLai permettront d'**accompagner la reconstitution du parc sur l'ensemble du territoire albigeois**, et d'autres aides financières, approuvées en décembre 2018, permettront de **minorer les loyers et charges des ménages relogés** dans le parc conventionné depuis plus de 5 ans (voir page 45).

Un soutien pour l'accession à la propriété et pour la rénovation des logements



Dispositifs de soutien aux ménages	OBJECTIF annuel	Nombre de ménages au total
Prêt 1^{ère} Clef en Albigeois	100 ménages	110 ménages entre mars 2017 et décembre 2018
Subventions en complément du PIG départemental	100 ménages	50 ménages entre mars et décembre 2018

L'accession à la propriété pour les primo-accédants fait partie des mesures importantes mises en place lors de ce PLH, afin de renforcer l'attractivité résidentielle du territoire et de limiter la fuite des ménages vers les territoires plus éloignés. Entre mars 2017 et décembre 2018, ce sont **110 ménages**, primo-accédants sur le territoire du Grand Albigeois, qui ont bénéficié d'une validation par l'agglomération du prêt à taux zéro local (0%) complémentaire à celui de l'État (voir page 37).

L'agglomération soutient également la rénovation énergétique des logements, l'adaptation au vieillissement et au handicap et la lutte contre l'habitat indigne. Pour ce faire, elle a adhéré au PIG départemental, en donnant un coup de pouce de 1000 € aux ménages bénéficiaires des aides de l'ANAH. Ce sont **50 ménages** qui ont pu en bénéficier sur les 10 premiers mois de mise en œuvre (voir page 47).

Un pilotage de la politique de l'habitat qui se renforce



Le PLH 2015-2020 souhaite renforcer les capacités de pilotage de la communauté d'agglomération de l'Albigeois sur la politique locale de l'habitat. Pour cela, l'**assistance à l'ingénierie** pour le suivi et la réalisation des projets en direction des communes a été renforcée via des rencontres communales et la mise à disposition de fiches qui seront mises à jour régulièrement pour le suivi des dynamiques démographiques et des besoins en habitat de chaque commune.

Une **politique foncière et d'aménagement volontariste** a également été définie lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). L'agglomération a adhéré à l'EPFL du Tarn (Etablissement Public Foncier) afin de maîtriser le développement de l'habitat sur son territoire.

Enfin, conformément à ses obligations légales, l'agglomération de l'Albigeois a mis en place et animé une CIL (Conférence Intercommunale du Logement) de manière concertée avec les communes et partenaires, afin d'harmoniser **les politiques d'attribution du logement social** sur le territoire. Le document cadre a été approuvé fin 2018 et la CIA (Commission Intercommunale d'Attribution) sera mise en place dans la seconde temporalité du PLH (voir page 42).



ANNEXES

Tableau / Etat d'avancement du programme d'actions du PLH 2015-2020

Tableau / La production de logements par commune de 2015 à 2017

Carte / Les polarités du SCoT du Grand Albigeois

PLH 2015-2020

ETAT D'AVANCEMENT DU PROGRAMME D'ACTIONS

ORIENTATIONS ET ACTIONS prévues dans le PLH 2015-2020		ETAT D'AVANCEMENT DES ACTIONS du PLH 2015-2020			ARTICULATION
Intitulé de l'orientation	Intitulé de l'action	Actions engagées	A poursuivre A ajuster	Perspectives Actions à engager	avec les doc. communau- taires et les partenaires
1. Piloter la politique locale de l'habitat	1.1 Mettre en place une instance de gouvernance du PLH	Mise en place d'un comité technique (composé de la vice-présidente déléguée à l'Habitat, du Directeur Général des Services et de la mission Habitat) pour préparer les décisions des instances de pilotage	Poursuivre cette organisation		
	1.2 Mettre en place un pilotage conjoint avec chaque commune	- Rencontres avec les communes - Mise à jour des feuilles de route communales	Optimiser le suivi des projets et des permis de construire, en lien avec le SIG et l'urbanisme		SCoT PLUi Plan paysage
	1.2 bis Mettre en place une assistance technique communautaire d'appui aux communes	Assistance aux communes (mise en relation avec les opérateurs potentiels)	Renforcer l'ingénierie, en lien avec les services communautaires, le PLUi et le SCoT		SCoT PLUi Plan paysage
	1.3 Mettre en place et animer la Conférence intercommunale du logement	- Organisation de 2 CIL plénières, 3 COTECH, 3 COTECH élargis - Validation du document cadre fin 2018	2019 : Engager la CIA	- Mise en œuvre - Suivi opérationnel - Suivi / évaluation	ANRU Pol Ville CUS bailleurs PDALHPD
	1.4 Animer le partenariat local avec l'ensemble des acteurs de l'habitat	Animation et présentations devant les partenaires	Poursuivre cette action		
	1.5 Produire un tableau de bord annuel du PLH	- Réalisation du bilan à mi-parcours - Définition d'indicateurs de suivi de la politique locale de l'habitat	Généraliser le suivi des indicateurs annuellement		SCoT PLUi ANRU
	1.6 Définir une stratégie foncière communautaire au service du développement de l'habitat	Adhésion à l'EPFL du Tarn aux côtés de l'agglomération de Castres-Mazamet	Mobiliser l'EPF et mettre en œuvre le droit de préemption urbain, en lien notamment avec cœur de ville		SCoT PLUi ANRU PCAET
	1.7 Mettre en place le PLUi	- Participation de la vice-présidente à l'habitat aux comités de suivi du PLUi - Définition et intégration d'outils de mixité sociale - PLUi arrêté le 18 dec 2018	Suivre les révisions et modifications du PLUi	Articuler le prochain PLH avec le PLUi	SCoT PLUi ANRU
	1.8 Mettre en place une coordination entre les acteurs sur la programmation du logement locatif aidé	Instauration d'échanges réguliers avec les communes et bailleurs sur les projets	Optimiser la programmation locative sociale avec les communes et les bailleurs		DDT CUS bailleurs
	1.9 Mettre en place une Maison de l'Habitat	Elaboration de scénarios	Finaliser les options à arbitrer	Prochain PLH : Mettre en place la Maison de l'Habitat	CIL PDLHI PCAET

ORIENTATIONS ET ACTIONS prévues dans le PLH 2015-2020		ETAT D'AVANCEMENT DES ACTIONS du PLH 2015-2020			ARTICULATION
Intitulé de l'orientation	Intitulé de l'action	Actions engagées	A poursuivre A ajuster	Perspectives Actions à engager	avec les doc. communau- taires et les partenaires
2. Renforcer l'attractivité résidentielle de l'Albigeois	2.1 Renforcer l'offre de logements pour tendre vers 650 logements par an	- Mobilisation du territoire pour l'atteinte des objectifs - Résultat proche de l'objectif avec 487 logements mis en chantier	Mobiliser l'EPF et mettre en œuvre le droit de préemption urbain		SCoT PLUi
	2.2 Encourager l'accession aidée à la propriété	- Mise en place du Prêt 1^{ère} Clef en Albigeois (prêt à taux zéro local en partenariat avec 3 organismes bancaires) 110 prêts accordés entre mars 2017 et déc. 2018 (60 prêts par an)	Elaborer et signer les nouvelles conventions avec la Banque Populaire et la Caisse d'Epargne (suite à la fusion du Crédit Foncier)	Fin 2019 : Moduler l'aide communautaire pour l'acquisition d'un logement neuf, en lien avec la fin du PTZ de l'Etat	Banques
	2.3 Développer de manière solidaire le parc locatif aidé à l'échelle de l'Albigeois	Soutien financier aux PLAi : 5 000 € par PLAi neuf 7 000 € par PLAi en acquisition-amélioration	Poursuivre les soutiens financiers	Prochain PLH: Réajuster les objectifs de production et les soutiens financiers en fonction des objectifs SRU et de la CIL	SCoT PLUi PDALHPD DDT CIL ANRU CUS bailleurs
	2.4 Renforcer la production locative aidée aux loyers les plus abordables	Fin 2018: Renfort des aides communautaires: 10 000 € par PLAi neuf ou en acquisition-amélioration pour les opérations de moins de (ou égal à) 10 logements en PLAi			
	2.5 Favoriser la réhabilitation pour des logements aux loyers abordables	Fin 2018: Renfort des aides communautaires: 10 000 € par logement conventionné ANAH très social pour les opérations réalisées par des organismes agréés			
	2.6 Optimiser le système d'aide communautaire au logement locatif aidé				
	2.7 Mettre en place une garantie communautaire d'emprunt aux opérations du parc locatif aidé			Réflexions à engager	SCoT CIL ANRU CUS bailleurs

ORIENTATIONS ET ACTIONS prévues dans le PLH 2015-2020		ETAT D'AVANCEMENT DES ACTIONS du PLH 2015-2020			ARTICULATION
Intitulé de l'orientation	Intitulé de l'action	Actions engagées	A poursuivre A ajuster	Perspectives Actions à engager	avec les doc. communau- taires et les partenaires
3. Répondre aux besoins des plus vulnérables	3.1 Accompagner les interventions de renouvellement urbain de Cantepau	- Fin 2018 : soutien financier à la reconstitution de l'offre et à l'accompagnement des ménages relogés (minoration de loyer) - Validation du document cadre de la CIL (ajouté en annexe de la convention ANRU)	- Engager les démolitions, reconstitutions, réhabilitations, diversifications - Définir les modalités de minoration de loyer pour le relogement ANRU - Suivi des travaux et du relogement		ANRU CIL CUS bailleurs PLUi
	3.2 Mettre en place le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs			Engager le PPGDLSID : convention pour le dispositif de gestion partagée et le SIADL	CIL CUS bailleurs
	3.3 Améliorer et adapter l'offre de logements destinés aux seniors et aux personnes handicapées	Adhésion au PIG départemental et mise en place de 1000 € de subvention pour les ménages éligibles aux aides de l'ANAH : 50 ménages aidés entre mars 2017 et décembre 2018	Renouveler l'adhésion au PIG départemental et mettre en lien avec le dispositif cœur de ville	Prochain PLH : Engager de nouvelles réflexions / actions	PDALHPD CIL CUS bailleurs
	3.4 Répondre aux besoins en logement des jeunes	Soutien à la construction de logements des jeunes via le soutien financier à la production locative sociale	Mettre en lien avec le dispositif cœur de ville	Prochain PLH : Engager de nouvelles réflexions / actions	PDALHPD CIL CUS bailleurs
	3.5 Conforter l'offre en hébergement d'urgence et en logement spécifique en lien avec les actions du PDALHPD		Suivre la révision du PDALHPD	Prochain PLH : Engager de nouvelles réflexions / actions	PDALHPD CIL CUS bailleurs
	3.6 Participer à l'accueil des gens du voyage	- Gestion, aménagement et entretien de l'aire de Jarlard - Gestion des grands passages (aire tournante)	- Poursuivre la gestion - Etablir des scénarios pour la création de nouvelles places d'accueil (à Saint-Juéry)		SDAGV PDALHPD PLUi
	Développer un habitat adapté aux personnes issues de la communauté des gens du voyage	Lancement de la MOUS (Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale)	Suivre la mission de la MOUS	Développer des habitats adaptés	SDAGV PDALHPD CIL PLUi

ORIENTATIONS ET ACTIONS prévues dans le PLH 2015-2020		ETAT D'AVANCEMENT DES ACTIONS du PLH 2015-2020			ARTICULATION
Intitulé de l'orientation	Intitulé de l'action	Actions engagées	A poursuivre A ajuster	Perspectives Actions à engager	avec les doc. communau- taires et les partenaires
4. Répondre aux attentes de qualité de cadre de vie	4.1 Poursuivre la requalification du parc locatif aidé		• Requalification du parc social existant via l'ANRU sur Cantepau	Prochain PLH : • Engager de nouvelles réflexions / actions	Pacte USH ANRU CUS bailleurs
	4.2 Lutter contre l'habitat indigne	• Adhésion au PIG départemental et mise en place de 1000 € de subvention pour les ménages éligibles aux aides de l'ANAH: 50 ménages aidés entre mars et décembre 2018	• Renouveler l'adhésion au PIG départemental et mettre en lien avec le dispositif cœur de ville	Prochain PLH : • Engager de nouvelles réflexions / actions	PDLHI PCAET
	4.3 Mettre en place une veille sur les copropriétés potentiellement fragiles			Prochain PLH : • Engager de nouvelles réflexions / actions	PDLHI
	4.4 Accompagner les communes dans la mise en oeuvre des projets publics et privés de qualité	• Assistance à l'ingénierie pour le suivi et la réalisation des projets en direction des communes	• Renforcer cet accompagnement		Plan Paysage PCAET
	4.5 Mettre en place des expérimentations sur des opérations innovantes			• Engager une réflexion sur le type d'opération innovante à mettre en œuvre dans l'Albigeois, et l'articuler avec le dispositif cœur de ville	SCoT Plan Paysage PCAET

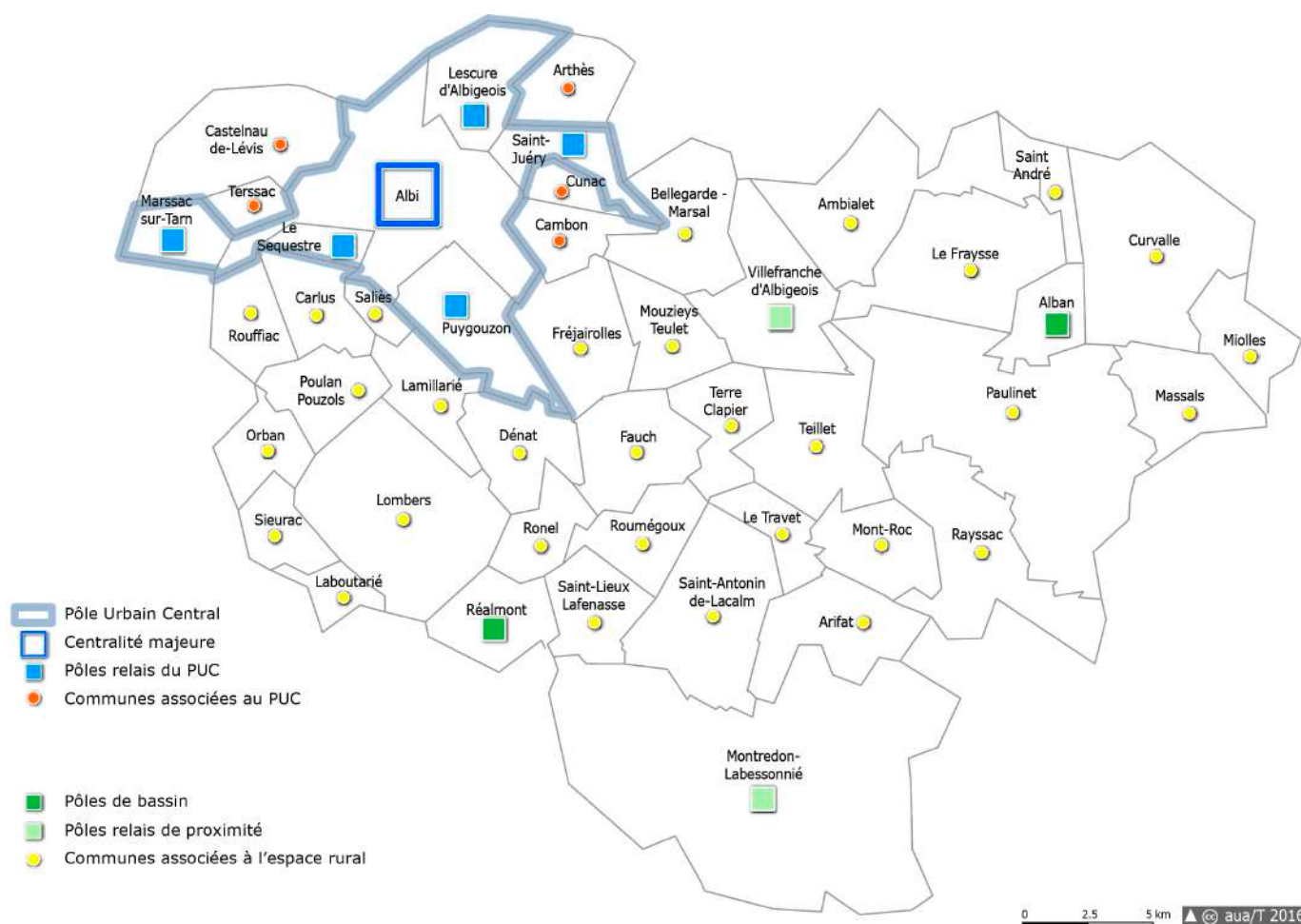
LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DE 2015 À 2017

LOGEMENTS AUTORISÉS ET COMMENCÉS

Communes de l'Albigeois	2015	2015	2016	2016	2017	2017
	Autorisés	Commencés	Autorisés	Commencés	Autorisés	Commencés
ALBI	303	217	368	196	340	456
ARTHES	20	16	6	8	14	9
CAMBON	10	10	5	2	8	6
CARLUS	7	5	3	4	1	1
CASTELNAU-DE-LEVIS	17	8	16	13	21	15
CUNAC	10	5	15	12	17	18
DENAT	2	1	5	4	3	0
FREJAIROLLES	7	6	6	4	26	19
LESCURE D'ALBIGEOIS	14	13	16	18	35	18
LE SEQUESTRE	29	32	51	33	18	28
MARSSAC-SUR-TARN	24	23	93	17	13	84
PUYGOUZON	32	14	23	28	46	37
ROUFFIAC	2	1	1	2	11	9
SAINT-JUERY	11	5	5	6	7	3
SALIES	7	14	5	4	6	7
TERSSAC	9	5	9	17	6	8
Total Albigeois	504	375	627	368	572	718

Source : Sit@del2

LES POLARITÉS TERRITORIALES DU SCOT DU GRAND ALBIGEOIS



Source : SCoT du Grand Albigeois

