



PLH 2015-2020 de l'Albigeois

Diagnostic territorial

Décembre 2016





SOMMAIRE

INTRODUCTION

- ▶ Qu'est-ce qu'un PLH ? 5
- ▶ Le PLH de l'Albigeois, l'expression d'un projet territorial local..... 7
- ▶ Un PLH piloté au niveau communautaire, contractualisé avec les communes et co-construit avec les acteurs..... 9

LES DYNAMIQUES D'AGGLOMERATION, MOTEUR DE NOUVEAUX BESOINS EN EN LOGEMENTS

- ▶ Une agglomération, entre attractivité et étalement urbain.....11
- ▶ Des évolutions sociétales et des modes de vie qui induisent de nouveaux besoins en logements.....22

UN MARCHÉ IMMOBILIER DYNAMIQUE, EN CONCURRENCE AVEC LES TERRITOIRES LIMITROPHES

- ▶ Une reprise de la construction sur l'Albigeois depuis 2011.....25
- ▶ La consommation d'espace liée à l'habitat.....27
- ▶ Un marché immobilier peu adapté à la solvabilité des ménages.....27
- ▶ Des choix résidentiels contraints par les dynamiques de marché.....32
- ▶ Un parc locatif aidé peu diversifié, inégalement réparti, mais un redéploiement récent.....34

LA DIVERSIFICATION DES BESOINS EN LOGEMENT DES POPULATIONS VULNERABLES

- ▶ Des demandes et des besoins en logement évolutifs pour les personnes âgées.....39
- ▶ De jeunes ménages précaires qui rencontrent des difficultés d'accès au logement.....44
- ▶ Un manque de fluidité dans les parcours en structures d'hébergement ou spécialisées.....46
- ▶ L'accueil des gens du voyage.....48

LES DEFIS POUR L'HABITAT DE DEMAIN

- ▶ Le devenir du parc existant.....50
- ▶ Engager la recomposition urbaine et la diversité sociale de Cantepau.....54
- ▶ Qualité urbaine et aspirations des ménages.....55

ENJEUX ET ORIENTATIONS.....56

INTRODUCTION

Qu'est-ce qu'un PLH ?

Un outil de planification et de programmation de la Politique Locale de l'Habitat

Les politiques locales de l'habitat visent à développer des réponses adaptées aux besoins en logements actuels et futurs des habitants d'un territoire. Elles définissent des moyens permettant d'agir sur le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat afin d'assurer une meilleure adéquation entre l'offre et la demande et ainsi fluidifier les parcours résidentiels des ménages. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est le document de synthèse qui formalise les politiques de l'habitat à l'échelle du territoire d'une intercommunalité, pour une durée au moins égale à six ans.

Le PLH est un outil instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Depuis, le sens et la portée de ce document n'ont cessé d'être renforcés au fil des législations : la loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991 (L.O.V.), la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) du 13 décembre 2000 et la loi portant sur l'Engagement National pour le Logement (E.N.L. du 13 juillet 2006). En 2009, la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (M.O.L.L.E) renforce son caractère opérationnel : les Programmes Locaux d'Urbanisme (PLU) de chaque commune de l'intercommunalité doivent être compatibles avec le PLH et son programme d'actions devient territorialisé à l'échelle des communes. Il indique le nombre et les types de logements à réaliser, les moyens (notamment fonciers), l'échéancier prévisionnel de réalisation des logements et du lancement d'opérations d'aménagement communautaires. La loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 favorise la fusion PLU/PLH en un PLUI-h, mais elle demeure facultative.

Le PLH définit les objectifs et les principes d'une politique locale visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement, favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, 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. Il indique les moyens, notamment fonciers, qui seront

mis en œuvre par les communes ou l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale, compétents en matière d'urbanisme pour parvenir aux objectifs et principes qu'il a fixés.

Le PLH se décline en trois étapes :

1/ Un diagnostic portant sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire

- Une analyse de la situation existante et des évolutions en cours concernant l'adéquation entre l'offre et la demande ;
- Une analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences ;
- Une définition des enjeux.

2/ Des orientations stratégiques et un programme d'actions

- D'ordre général et par territoire
- Des actions thématiques à l'échelle de l'ensemble du territoire
- Une définition des modalités de mise en œuvre, de suivi et d'évaluation des actions

3/ Un programme d'actions territorialisées

- Un programme territorialisé par commune, avec une déclinaison des objectifs de production globaux et de diversité du logement.

Le PLH, le volet habitat d'un projet de territoire

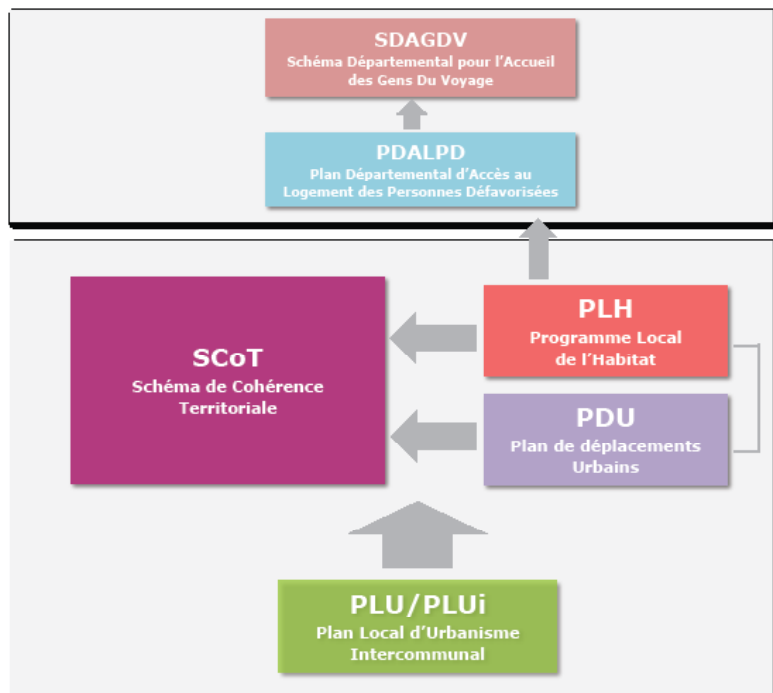
La problématique de l'habitat ne se limite pas à des questions quantitatives, mais s'envisage d'abord sous l'angle d'une analyse des besoins humains et de leur adéquation avec l'offre. Le logement constitue le premier jalon de la qualité de vie et du vivre ensemble. La politique

de l'Habitat interroge sur des questions relatives aux équilibres socio-démographiques, de mobilité et d'accessibilité en lien avec les transports publics, d'accès à l'emploi, d'accès aux équipements et aux services publics, elle interroge les principes d'aménagement et les choix effectués en matière de formes urbaines, elle amène enfin à envisager la cohérence et les articulations entre les différentes politiques publiques.

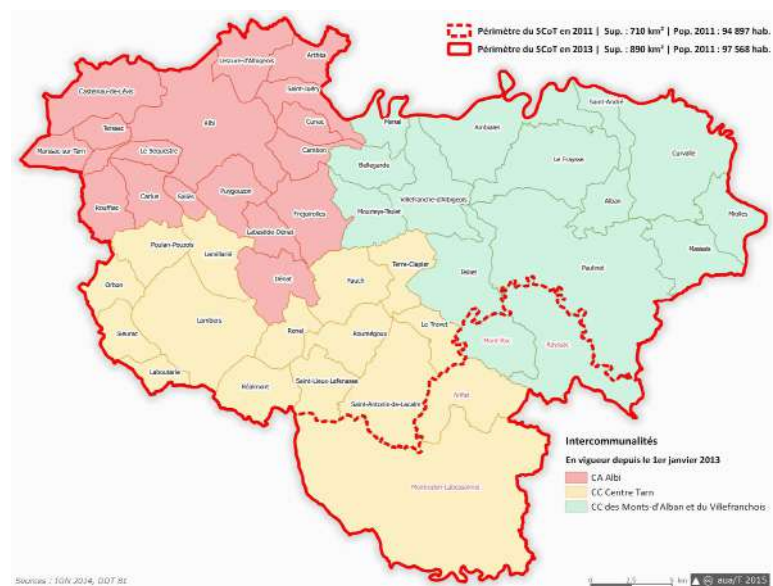
Ainsi, le PLH doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), outil de mise en cohérence des différentes politiques publiques sectorielles. Il s'impose aux PLU et PLUi qui ont l'obligation d'être compatibles avec ses dispositions. Le PLH prend également en compte les dispositions de politiques mises en œuvre à l'échelle départementale, notamment le Plan Départemental d'Accès au Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGDV).

Par délibération en date du 2 avril 2015, le comité syndical a mis en révision le SCoT afin d'adapter le projet aux nouveaux enjeux et à l'élargissement de son périmètre. Il regroupe 48 communes et 97 925 habitants, répartis au sein de trois intercommunalités : la communauté d'agglomération de l'Albigeois (17 communes), les communautés de communes Centre Tarn (16 communes) et des Monts d'Alban et du Villefrancois (15 communes). La révision du SCoT s'avère également nécessaire pour intégrer les dispositions du Grenelle de l'Environnement et de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR).

La hiérarchie des principaux documents de planification



L'organisation territoriale du SCoT du Grand Albigeois



Le PLH de l'Albigeois, l'expression d'un projet territorial local

Les principaux apports du PLH 2007-2013

Le PLH 2007-2012, prorogé en 2013, était axé sur des orientations stratégiques pour :

- Renforcer les atouts pour habiter le territoire,
- Permettre à tous de se loger sur l'agglomération albigeoise,
- S'associer à la lutte contre les différentes formes d'exclusion liées à l'habitat.

Le PLH 2007-2012 et le projet d'agglomération ont fait l'objet d'une mise en œuvre simultanée, avec pour références communes les notions d'espace de vie cohérent, de développement attractif et solidaire du territoire communautaire.

L'objectif de production était de 650 logements par an, dont 100 à 150 logements locatifs SRU par an sur l'ensemble du territoire communautaire. Cet objectif a été impacté par les effets induits de la crise immobilière et le recentrage des financements de l'Etat vers les zones tendues, dont ne fait pas partie l'Albigeois. Le cap de production a néanmoins été maintenu puisque 611 logements locatifs aidés ont été produits sur la période 2007-2013, dont la majorité (80%) ont été financés par la communauté d'agglomération. La mise en place d'une aide communautaire en faveur du locatif aidé a permis de faciliter la mise en œuvre des objectifs de diversité et de soutenir l'action des opérateurs sociaux dans leur objectif d'adaptation de l'offre nouvelle aux caractéristiques des nouveaux besoins et à la précarisation des ménages.

Au sein de cette production, la part du locatif aidé au loyer le plus abordable (PLAi) a augmenté sensiblement au fil des ans pour représenter un quart de la production totale. Cette offre nouvelle permet de répondre aux besoins des ménages dont les niveaux de ressources sont de plus en plus modestes et précaires. Elle permet également de satisfaire une demande de plus en plus spécifique, telle que les personnes âgées à mobilité réduite, les jeunes apprentis, les personnes handicapées mentales stabilisées...

Parallèlement, deux OPAH, quartiers d'Albi et centres-bourgs, ont été réalisées sur la temporalité de ce PLH, permettant la réhabilitation de 490 logements privés anciens. Ces opérations ont contribué à améliorer la qualité du parc ancien et le confort thermique des loge-

ments, tout en réduisant le coût des charges pour les ménages.

Dans le même temps, le PLH a participé à la réalisation du SCoT du Grand Albigeois. Il a également contribué à la création et au fonctionnement du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI). Enfin, il a participé à la révision du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV), et a veillé à sa mise en œuvre.

La communauté d'agglomération a consacré en investissement 3,125 M€ aux actions de ce PLH, dont 2,2M€ pour la production locative aidée et 0,925 M€ pour les deux OPAH communautaires.

Le PLH 2015-2020, un projet renouvelé

Le PLH modifié 2007-2013 arrivant à échéance, le conseil communautaire a décidé, par délibération en date du 18 octobre 2013, d'engager la démarche de révision du PLH de la communauté d'agglomération de l'Albigeois pour la période 2015-2020. Outil encadré par le Code de la Construction et de l'Habitation, cette révision s'impose à plusieurs titres :

- Une mise en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires relatives à la politique du logement entrées en vigueur depuis l'adoption du précédent PLH, notamment avec :
 - l'adoption de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé (ALUR) du 24 mars 2014
 - la loi sur la Transition Énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015
 - du Programme National de la Rénovation Urbaine portant sur la période 2014-2024
- Tenir compte des évolutions du contexte démographique, économique et social ;
- Tenir compte de la modification de documents stratégiques comme le SCoT du Grand Albigeois en cours de révision en 2015, le Plan de Déplacements Urbains (PDU) dont l'enquête publique se déroulera en 2017, le Plan Climat Énergie approuvé en 2013 et les révisions et/ou modifications des documents d'urbanisme (POS/PLU) engagées depuis le précédent PLH.

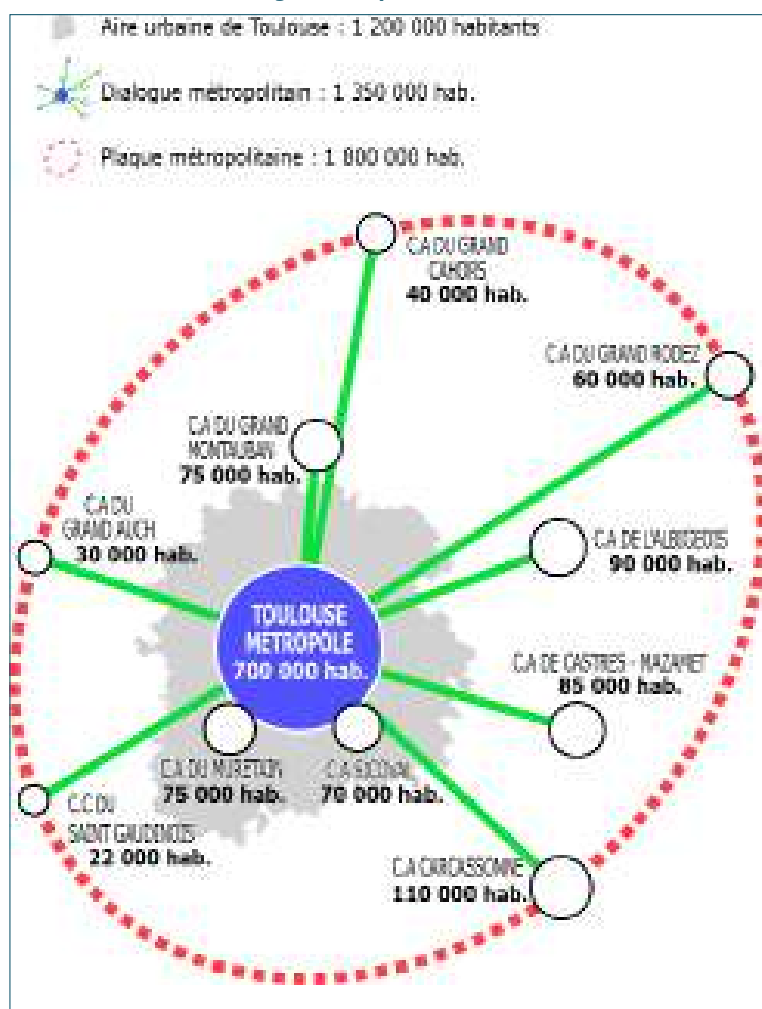
Un territoire engagé dans le Dialogue Métropolitain

Dès 2005, l'agglomération toulousaine et son aire de rayonnement ont été identifiés par la DATAR comme un territoire à haut potentiel de coopération métropolitaine⁽¹⁾. En décembre 2011, un premier séminaire d'orientations stratégiques pour la coopération métropolitaine a réuni autour de Toulouse métropole, les dix agglomérations inscrites dans l'aire métropolitaine et la Région Midi-Pyrénées, dont la communauté d'agglomération de l'Albigeois. L'année 2013 voit la création de l'association et la mise en place de ses instances. Le Dialogue métropolitain est une forme de coopération, sur la base d'une démarche volontaire réunissant les Présidents et les maires des villes-centre des onze agglomérations constitutives du système urbain local métropolitain de Toulouse – Midi-Pyrénées. Cette coopération repose sur la volonté des

élus des EPCI et de leurs villes-centre de se rencontrer, se rapprocher, partager leurs expériences et engager une réflexion dynamique et prospective. C'est une démarche qui se veut respectueuse de l'identité de chaque territoire membres de l'association. Le Dialogue métropolitain porte en soi la volonté de trouver un équilibre entre l'attractivité et le développement des villes moyennes, dites à «une heure de Toulouse». L'esprit de la méthode repose sur une reconnaissance réciproque entre la métropole et les villes moyennes : la métropole reconnaît les excellences des villes moyennes s'associant à la dynamique d'échelle européenne portée par Toulouse Métropole. En effet, de ce dialogue, les Présidents et les maires réunis souhaitent faire émerger une nouvelle dynamique territoriale attractive au plan international, affirmant le fait urbain métropolitain de Midi-Pyrénées. Le Dialogue métropolitain sera certainement amené à évoluer avec la nouvelle grande Région.

⁽¹⁾ Suite à l'appel de coopération métropolitaine lancé en décembre 2003 par le comité interministériel d'aménagement et de développement du territoire (CIADT) pour un rayonnement des métropoles françaises à l'international

Dialogue Métropolitain



Un PLH piloté au niveau communautaire, contractualisé avec les communes et co-construit avec les acteurs

Le PLH de l'Albigeois s'inscrit dans une démarche globale, transversale et partagée avec les communes et acteurs de l'habitat, privés, publics et institutionnels, visant à favoriser la mise en cohérence et l'articulation des politiques publiques et prévoir les développements futurs.

Afin d'aboutir à une vision partagée des enjeux en matière d'habitat et définir des orientations stratégiques adaptés au projet de territoire, une démarche de co-élaboration avec l'instance de pilotage de la communauté d'agglomération de l'Albigeois, les communes et les acteurs, a été instaurée et mise en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration du PLH. Au titre du Porter à Connaissance et de la cohérence entre les différents documents de planification, les services de l'État ont été associés à l'élaboration du PLH (rencontres en amont de l'élaboration du diagnostic, participation aux ateliers...).

Différentes étapes de travail et de pilotage ont été conduites :

- Un lancement de la procédure du PLH lors du bureau communautaire du 8 juillet 2014, « Un PLH pour quoi faire ? »
- Des premiers éléments de diagnostics et d'enjeux lors du séminaire du 3 octobre 2014 « Habiter l'Albigeois demain »
- Une validation du scénario démographique et des besoins en logements associés, lors du Bureau communautaire du 27 janvier 2015
- Une validation des éléments de diagnostic et un partage des principaux enjeux, étape préalable à l'élaboration du programme d'actions, et du scénario lié à la répartition de l'offre nouvelle de logements, lors du séminaire du 10 avril 2015
- Une validation des orientations et du programme d'actions, lors du bureau communautaire du 26 novembre 2015

Une démarche communautaire...

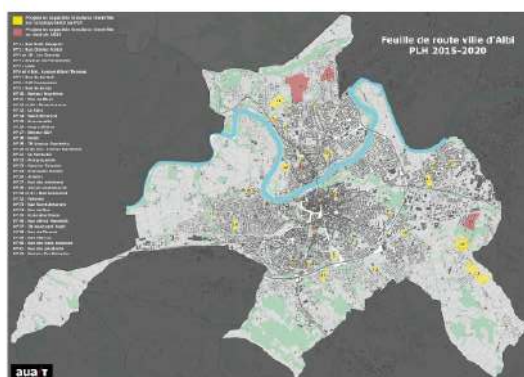
La conduite du PLH est assurée par le bureau communautaire de l'Albigeois, instance de suivi de mise en œuvre du PLH, associant autour du Président, le Vice-Président délégué à l'Habitat et les représentants des dix-sept communes qui composent le territoire. Le bureau communautaire, sollicité à chaque étape du PLH, a joué un rôle majeur dans son élaboration.



... et une implication des communes

L'implication des communes dans le PLH 2015-2020 est une condition essentielle pour sa réussite. C'est pourquoi elles ont été associées tout au long de l'élaboration du PLH.

- Une première série de rencontres communales a été réalisée d'octobre à décembre 2014. Ces rencontres, réalisées avec les élus et adjoints de chacune des communes, ont permis de partager les éléments de diagnostic (dynamiques sociales et urbaines en lien avec les problématiques de l'habitat), d'identifier les enjeux communaux et les potentialités de production de logements (projets et capacités foncières).



- Une 2ème série de rencontres communales s'est tenue en juin/juillet 2015 pour préciser les projets et les capacités foncières au regard des potentialités identifiées dans les documents d'urbanisme (POS/PLU) et valider les objectifs communaux de production et de diversification de logements. Ces rencontres ont fait l'objet de fiches communales permettant de situer les communes à une double échelle, celle de son environnement proche, et celle de l'ensemble de la communauté d'agglomération de l'Albigeois, afin de dégager la contribution spécifique de chacune d'entre elles dans la réponse aux besoins en logements.

Cette contractualisation est formalisée dans le programme d'actions territorialisées.

Une démarche partenariale associant les partenaires et acteurs de l'Habitat

Les enjeux spécifiques de l'Albigeois impliquent une mobilisation des acteurs et des partenaires qui s'est traduite par une série d'entretiens individuels et d'ateliers thématiques.



Dans le cadre de l'élaboration de son nouveau Programme Local de l'Habitat, la **Communauté d'Agglomération de l'Albigeois** réalise actuellement un **diagnostic habitat**, assistée par l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement Toulouse Aire Urbaine (aue/T).

Votre contribution est sollicitée, pour approfondir les dynamiques sociales et urbaines en lien avec les problématiques de l'habitat. Dans cette perspective, vous êtes conviés à participer à un atelier technique, pour approfondir la problématique relative à :

« **Le marché immobilier de l'Albigeois et les parcours résidentiels des ménages** »

Quels impacts ? Quels leviers ? »

L'objectif est de partager les éléments de diagnostic, les enjeux majeurs et les leviers d'actions.

le Jeudi 8 janvier 2015
de 14h à 16h

Parc Technopolitain Innoprod
Salle B03 - Rez de chaussée

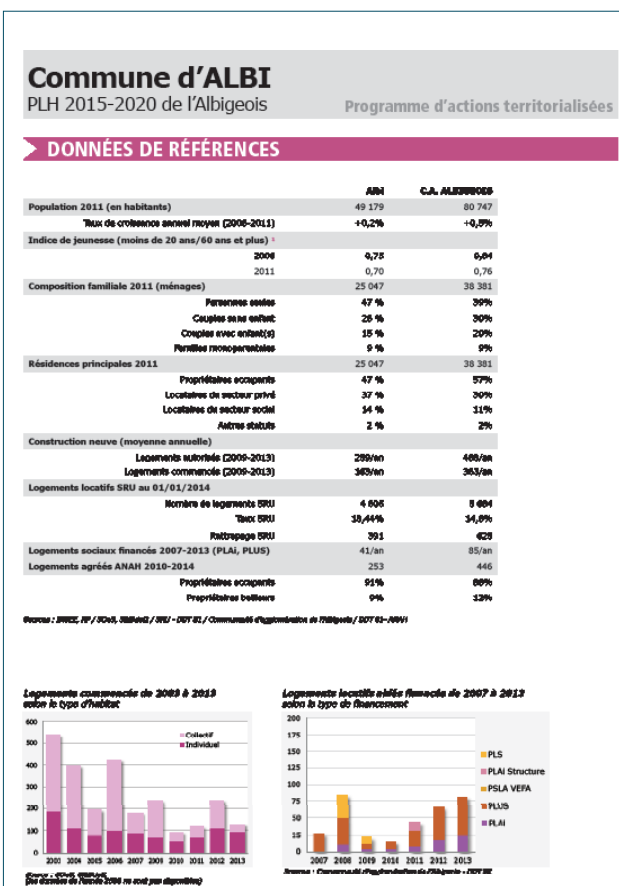
SUB T

Quatre ateliers ont été organisés le 8 janvier 2015 réunissant les acteurs de l'habitat, qu'ils soient publics, privés, associatifs ou institutionnels : les services de l'Etat, l'ANAH, Le Conseil Départemental, la Caisse des Dépôts et de Consignations, les opérateurs sociaux, l'USH Midi-Pyrénées, l'ADIL, la Chambre des Notaires, la SEM 81, Action Logement, l'Agence Régionale de Santé Midi-Pyrénées, l'association Aide et Accueil en Albigeois...

Quatre problématiques ont été abordées :

- Le devenir du parc existant : Quels enjeux ? Quelles perspectives ?
- Vieillesse et habitat des seniors : Quels besoins ? Quelles actions ?
- Le marché immobilier de l'Albigeois et les parcours résidentiels des ménages : Quels impacts ? Quels leviers ?
- Les ménages en situation de précarité sociale : Quelles réponses à leurs besoins ?

Ces ateliers ont permis de co-construire le diagnostic, d'identifier les manques en matière de connaissance et d'actions et de s'entendre sur les enjeux communautaires majeurs dans la perspective d'alimenter le programme d'orientations et d'actions.



LES DYNAMIQUES D'AGGLOMERATION, MOTEUR DE NOUVEAUX BESOINS EN LOGEMENTS

A. Une agglomération, entre attractivité et étalement urbain

L'aire urbaine d'Albi de plus en plus attractive

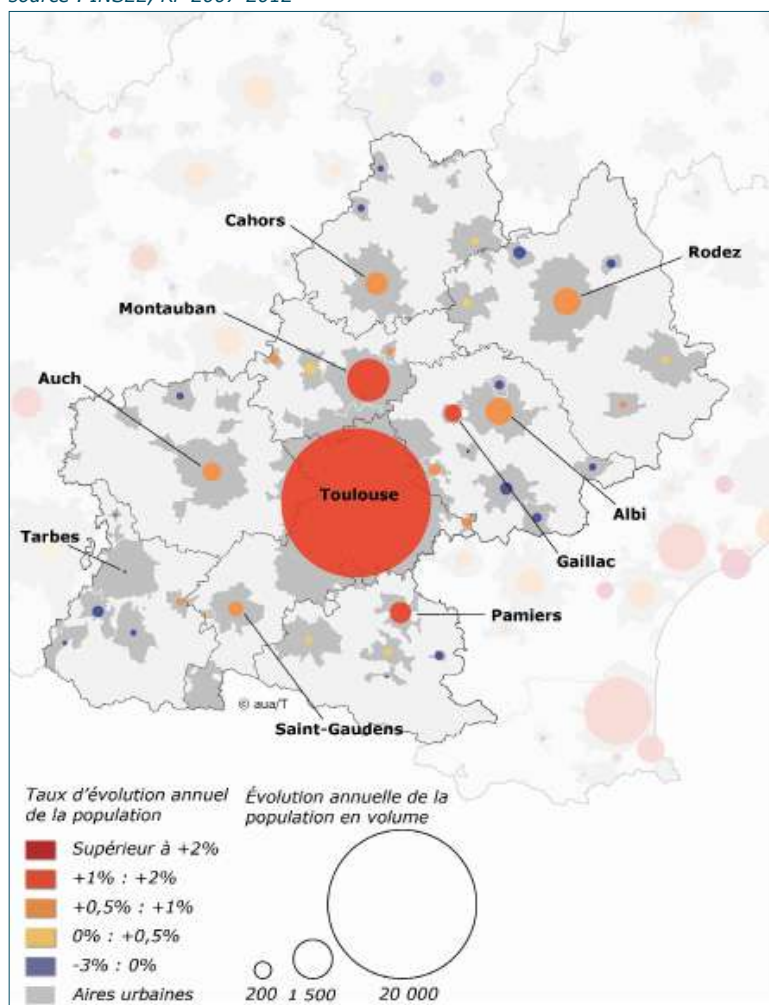
L'aire urbaine albigeoise poursuit sa croissance démographique...

Le département du Tarn présente des situations contrastées avec une croissance particulièrement forte à l'ouest, notamment autour de l'axe autoroutier Toulouse-Albi (desserrement résidentiel des ménages en provenance de l'agglomération toulousaine) et un phénomène de dépeuplement qui s'opère au sud et à l'est.

Avec 97 700 habitants en 2012 répartis sur 47 communes, l'aire urbaine albigeoise est la 4^{ème} aire urbaine de Midi-Pyrénées, derrière celles de Toulouse, Montauban, et Tarbes. La croissance démographique de l'aire urbaine albigeoise continue de progresser mais à un rythme moins soutenu que sur la période récente : +0,58% de croissance annuelle par an entre 2007 et 2012, pour +0,68%/an de 1990 à 2007. Par ailleurs, son rythme de croissance est plus modéré que celles d'autres aires urbaines de Midi-Pyrénées (hors Haute-Garonne). En effet, l'influence de la Métropole toulousaine explique en grande partie les fortes évolutions des aires urbaines voisines les plus proches de la capitale régionale (Montauban, Saint-Gaudens, Pamiers, Gaillac...). Ainsi, le Montalbanais a connu une très forte croissance au cours des années 2000, et progresse trois fois plus vite que l'Albigeois sur la période récente (+1,68% de taux de croissance annuel moyen entre 2007 et 2012). De même, la croissance démographique s'accélère fortement depuis plusieurs années sur l'aire urbaine de Gaillac (+1,4% de taux de croissance annuel moyen entre 2007 et 2012).

Évolution de la population des aires urbaines de Midi-Pyrénées entre 2007 et 2012

source : INSEE, RP 2007-2012



... liée aux échanges migratoires

De quoi parle-ton ?

Méthodologie (descriptif de la source, limites, définitions)

Les données utilisées proviennent du fichier-détail de l'Insee « Migrations résidentielles », issus du recensement millésimé 2008, et donc basé sur les enquêtes réalisées entre 2006 et 2010. Le remplacement en 2011 de la question « où habitez-vous 5 ans auparavant ? » par « où habitez-vous 1 an auparavant ? », permettra d'avoir un suivi plus récent des dynamiques résidentielles. En effet, il faudra attendre un cycle complet de recensement (2011 à 2015) pour avoir des données actualisées, et qui seront disponibles en milieu d'année 2016.

Les migrations résidentielles doivent être analysées avec précaution. En effet, la question posée jusqu'au millésime de 2008 « où habitez-vous 5 ans auparavant ? » ne prend

pas en compte les mobilités au sein de la période des cinq ans. Ainsi, les migrations sont certainement sous-estimées, notamment pour les ménages les plus mobiles : notamment pour les jeunes et les personnes seules. Par ailleurs, sont exclus des données les enfants de moins de 5 ans, car il n'est pas possible de savoir s'ils sont nés avant la migration ou sur le territoire de résidence. Les sorties de territoire sont également sous-estimées car les départs vers les pays étrangers ne peuvent pas être comptabilisés, à l'inverse des arrivées.

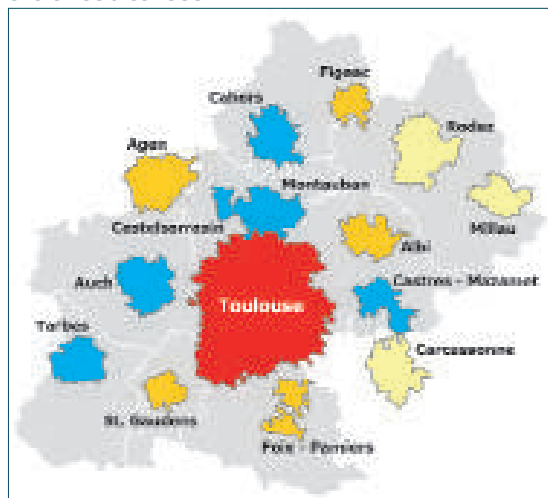
Cette source éclaire cependant sur les grandes tendances résidentielles à l'échelle intercommunale.

L'aire urbaine albigeoise se caractérise par un taux de migration net élevé. Entre 2003 et 2008, chaque année, la population de l'aire urbaine albigeoise s'est accrue de 6,4 habitants pour 1 000 résidents « stables » par le seul jeu des migrations résidentielles, pour 2,7 habitants entre 1990 à 1999. Si ce taux élevé confirme l'attractivité de l'albigeois, il reste néanmoins inférieur à celui des aires urbaines plus proches de l'agglomération toulousaine comme celles de Saint-Gaudens (+13,2), Montauban (+10,8) et Foix-Pamiers (+8,7). Désormais, seules Castres-Mazamet et Tarbes

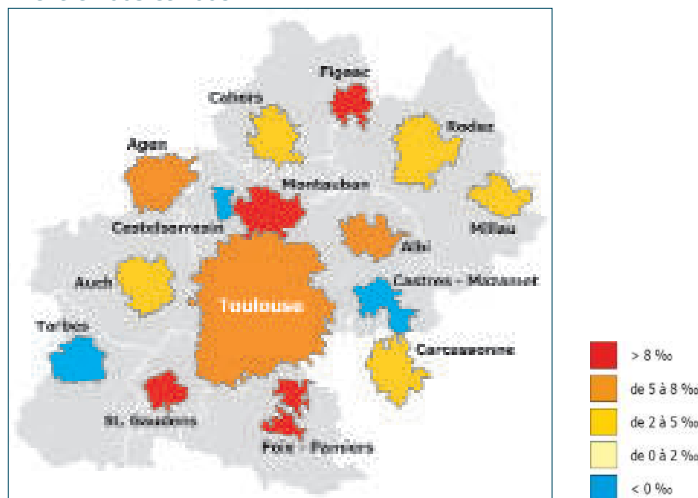
perdent des habitants dans leurs échanges migratoires. L'amélioration de l'attractivité albigeoise résulte d'un double phénomène :

- elle provient principalement d'une augmentation de l'excédent d'échanges migratoires avec les autres régions de France. Avec un gain de 5 habitants pour 1 000 entre 2003 et 2008 venant d'autres régions de France, pour 2,3 sur la période précédente, elle s'inscrit dans la moyenne des aires urbaines moyennes régionales ;
- parallèlement, elle résulte, pour partie, d'une réduction du déficit migratoire avec l'aire urbaine de Toulouse, phénomène identifié pour la plupart des aires urbaines moyennes de Midi-Pyrénées. En effet, chaque année entre 2003 et 2008, 1,3 habitants sur 1 000 quittent l'aire urbaine albigeoise pour aller vivre sur l'aire urbaine de Toulouse, pour 1,6 entre 1990 et 1999.

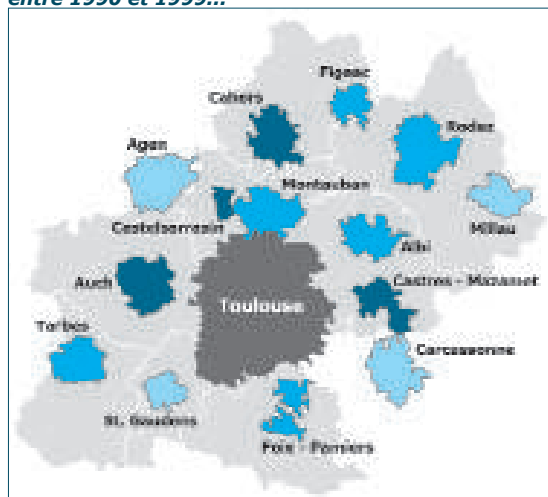
**Taux annuel de migration net
entre 1990 et 1999...**



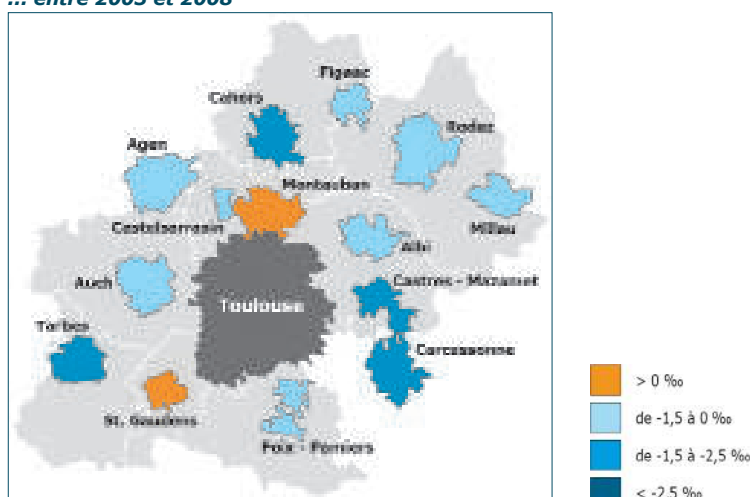
... entre 2003 et 2008



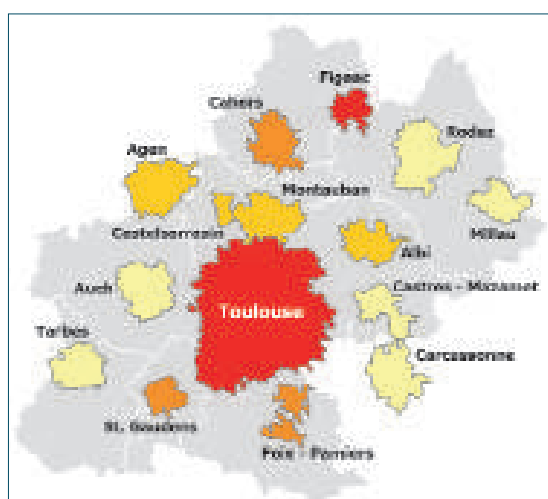
**Taux annuel de migration net
avec l'aire urbaine toulousaine
entre 1990 et 1999...**



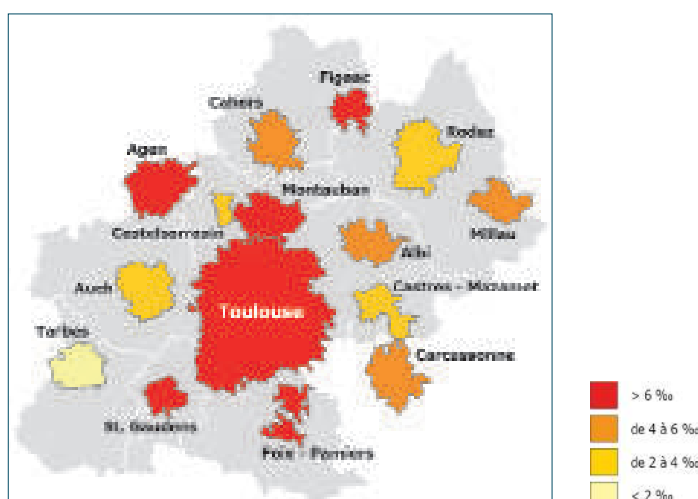
... entre 2003 et 2008



**Taux annuel de migration net
avec les autres régions que Midi-Pyrénées
entre 1990 et 1999...**



... entre 2003 et 2008



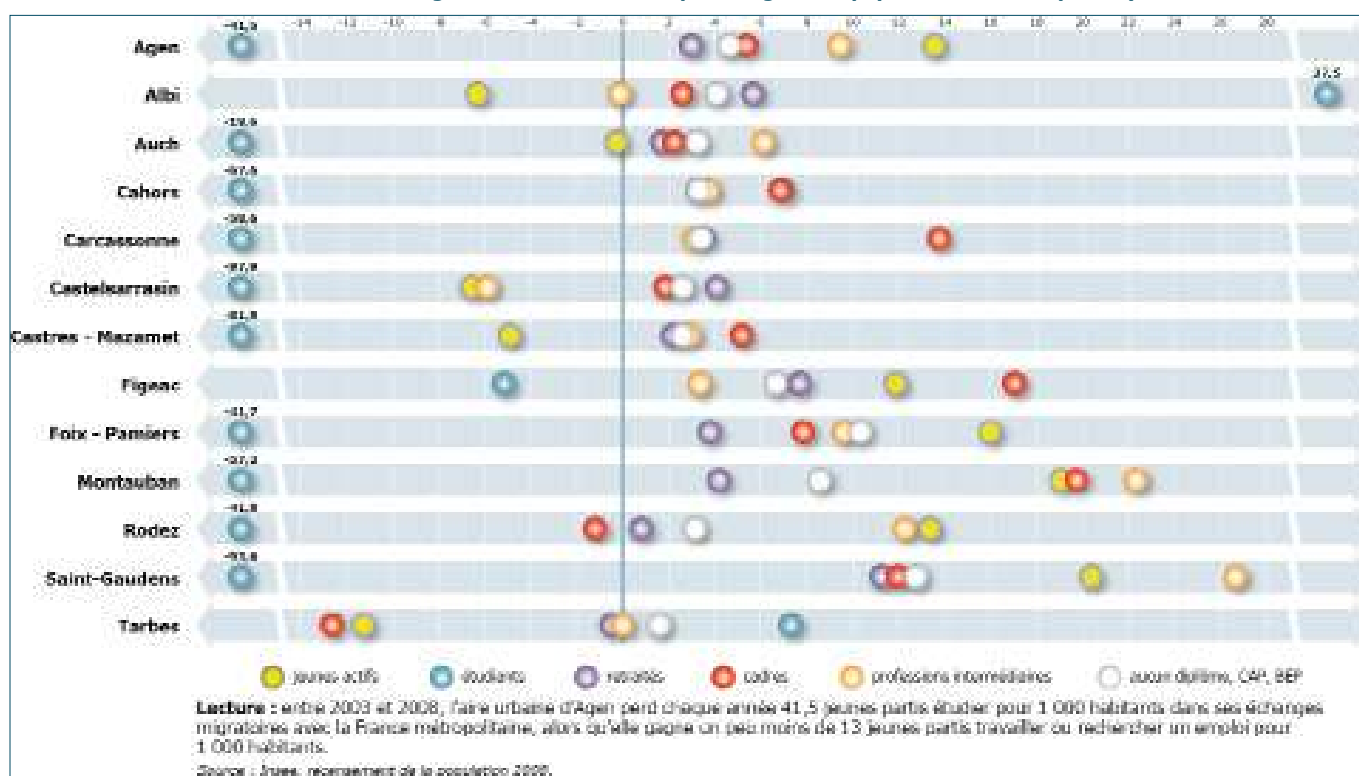
source : INSEE, RP

... malgré un déficit de jeunes actifs

L'excédent migratoire dont profitent les aires moyennes de Midi-Pyrénées concerne la plupart des classes d'âges, en particulier vis-à-vis des autres régions : les jeunes (moins de 18 ans), les adultes de 40 ans ou plus et les retraités sont ainsi en 2008 plus nombreux à arriver sur le territoire qu'à partir. Néanmoins, sur l'aire urbaine Albigeoise, le constat est cependant à nuancer pour les jeunes adultes (18-39 ans) : chaque année entre 2003 et 2008, le territoire perd en

moyenne 6 jeunes actifs pour 1 000 habitants dans ses échanges migratoires. Dans le même temps, il accueille en moyenne par an 6 retraités pour 1 000 habitants. Toutefois, en Midi-Pyrénées seules les aires urbaines albigeoise et tarbaise se distinguent par un excédent migratoire de la population étudiante, grâce à la présence d'établissements d'enseignement supérieur au premier desquels figure le pôle universitaire de Champollion.

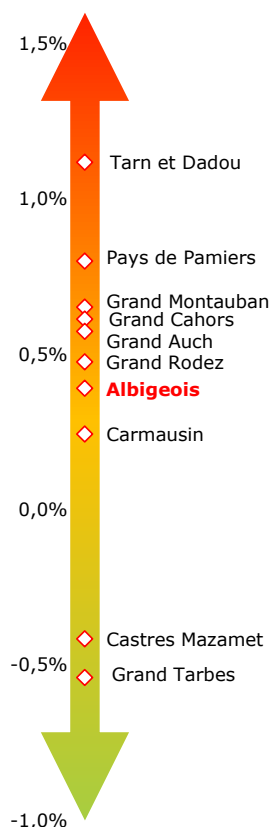
Taux annuels de migration net 2003 - 2008 par catégorie de population en 2008 (en ‰)



L'Albigeois, une croissance continue depuis 1975, mais en ralentissement sur la période récente...

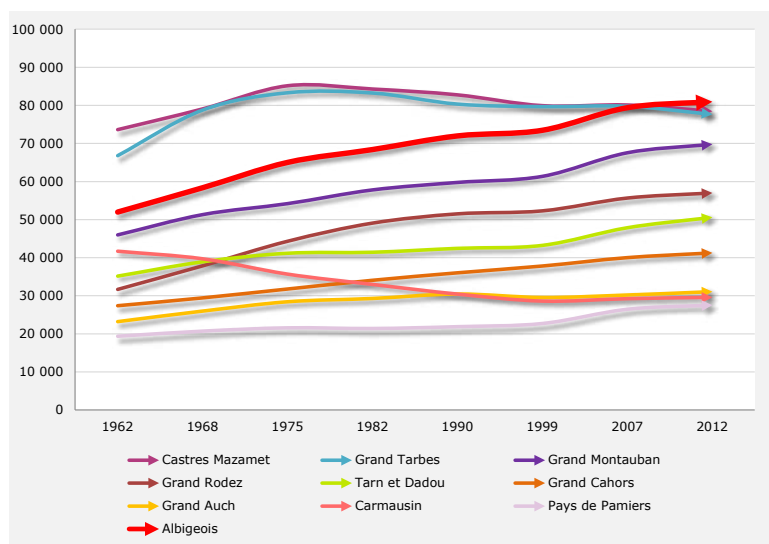
Depuis 1975, la population de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois ne cesse de croître. Ainsi, avec près de 82 000 habitants en 2012, l'Albigeois est la communauté d'agglomération la plus peuplée de Midi-Pyrénées (hors Haute-Garonne), le Grand Tarbes et l'agglomération de Castres étant en perte de population sur la période récente. Toutefois, si l'Albigeois poursuit son développement, avec 400 habitants supplémentaires par an en moyenne depuis 20 ans, on observe un ralentissement de la croissance démographique sur la période récente, passant de +0,6%/an de 1990 à 2007 à +0,4%/an de 2007 à 2012. Entre 2007 et 2012, le rythme de croissance démographique de Tarn et Dadou s'est avéré bien supérieur à celui de l'Albigeois alors que ces deux intercommunalités présentaient un rythme de croissance identique sur la période précédente.

Taux de croissance annuel moyen entre 2007 et 2012 des principales intercommunalités de Midi-Pyrénées (hors Haute Garonne)



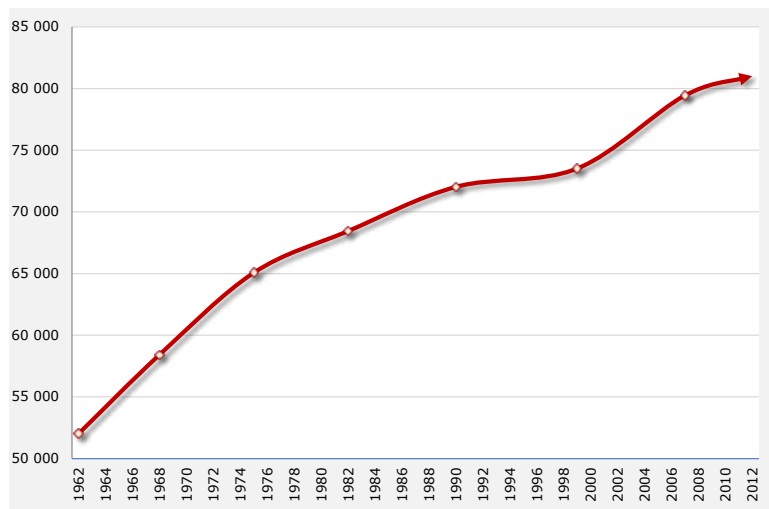
Evolution de la population des principales intercommunalités de Midi-Pyrénées entre 1962 et 2012

source : INSEE, RP



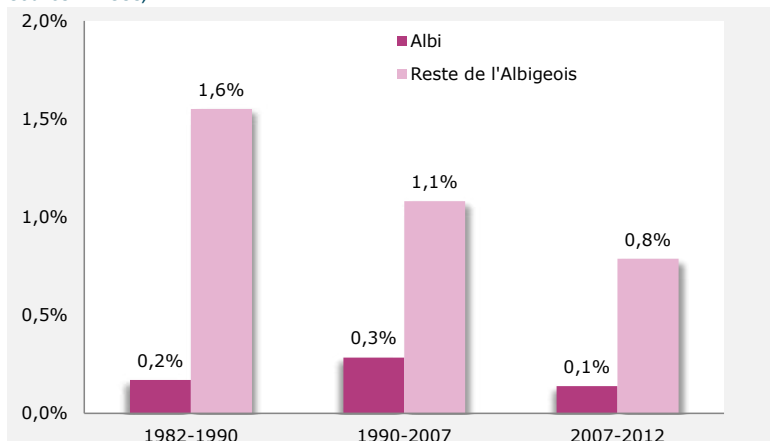
Evolution de la population de l'Albigeois entre 1962 et 2012

source : INSEE, RP



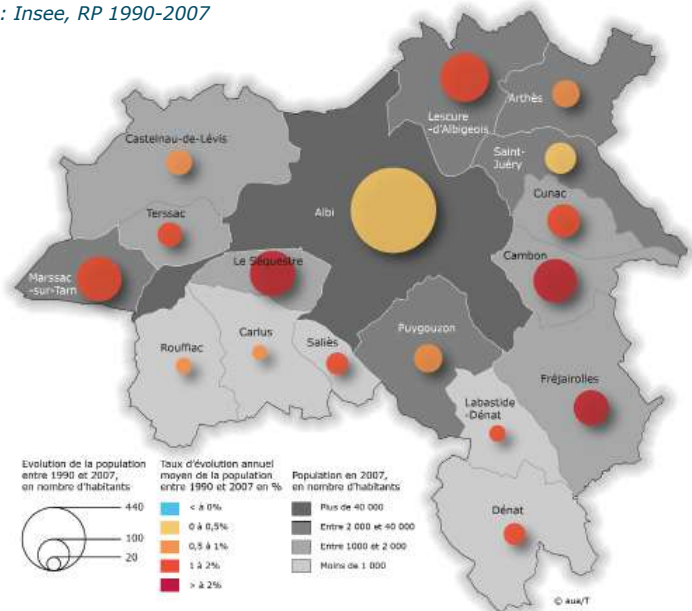
Evolution du rythme annuel moyen de croissance de population par territoire

source : Insee, RP



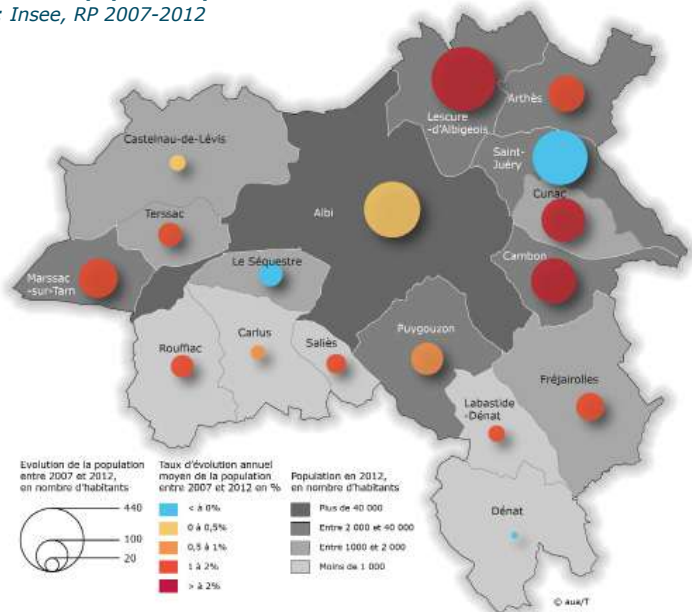
Evolution de la population par commune entre 1990 et 2007

source : Insee, RP 1990-2007



Evolution de la population par commune entre 2007 et 2012

source : Insee, RP 2007-2012



...mais différenciée selon les espaces de l'Albigeois

Depuis 2007, la quasi-totalité des communes présente une croissance positive de leur population. Cependant, cette progression n'est pas homogène et forme une mosaïque sur le territoire, sans identifier clairement un effet autoroutier, contrairement à l'ouest du département.

- Avec 49 200 habitants en 2012, Albi confirme son rôle moteur au sein de l'agglomération. Cependant, sa population tend à stagner depuis près de 30 ans avec des taux de croissance annuels moyens inférieurs à ceux des communes de périphérie. Toutefois, avec +0,1%/an de taux de croissance moyen entre 2007 et 2012, Albi affiche cependant une croissance supérieure à celles des villes de Cahors, Pamiers, Rodez, Castres, Carmaux et Tarbes, les croissances démographiques de ces territoires étant davantage portées par les communes périphériques. En revanche, elle est inférieure à celles de Gaillac (+1.3%/an) et Montauban (+0,5%/an).

- Sur le reste de l'Albigeois, trois communes à l'est affichent des taux de croissance démographique supérieurs à 2% (Cambon, Lescure d'Albigeois et Cunac).

- A l'inverse, Saint-Juéry perd des habitants et elle est la seule commune de l'agglomération à avoir un solde migratoire négatif sur la période récente. Dénat voit sa population stagner, et la baisse mesurée sur la commune du Séquestre est à relativiser en raison du dynamisme de la construction sur la période récente.

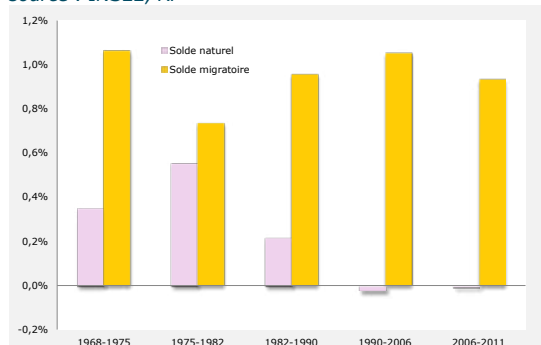
Une augmentation de la population exclusivement due à un solde migratoire positif depuis 1990

Cette évolution positive de la population sur l'agglomération s'est construite ces dernières années sur l'attractivité migratoire compensant le solde naturel qui n'a cessé de diminuer depuis les années 70. Encore positif dans les années 1980, celui-ci est quasi-nul, voire légèrement négatif depuis. Ainsi, c'est le solde migratoire apparent qui tire la croissance démographique depuis 20 ans.

Alors que jusqu'au milieu des années 2000, les naissances étaient supérieures aux décès, les volumes s'équilibrent jusqu'à la fin des années 2000. En moyenne annuelle de 2003 à 2009, le solde naturel compte autant de naissances que de décès (800 par an en moyenne). Néanmoins, depuis 2010 le rythme des naissances recule sur l'Albigeois. Ces tendances interrogent sur les profils des nouveaux arrivants et des ménages qui quittent l'Albigeois. Par ailleurs, le vieillissement conjugué à la diminution des naissances laissent présager un solde naturel déficitaire dans les années à venir, limitant le dynamisme démographique du territoire albigeois, à politiques publiques constantes.

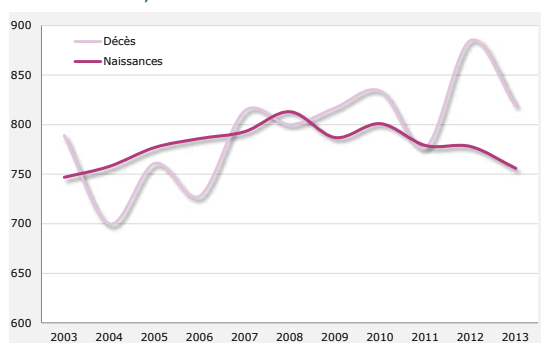
Evolution des taux de croissance annuels moyens dûs aux soldes naturels et migratoires

source : INSEE, RP



Evolution des naissances et des décès

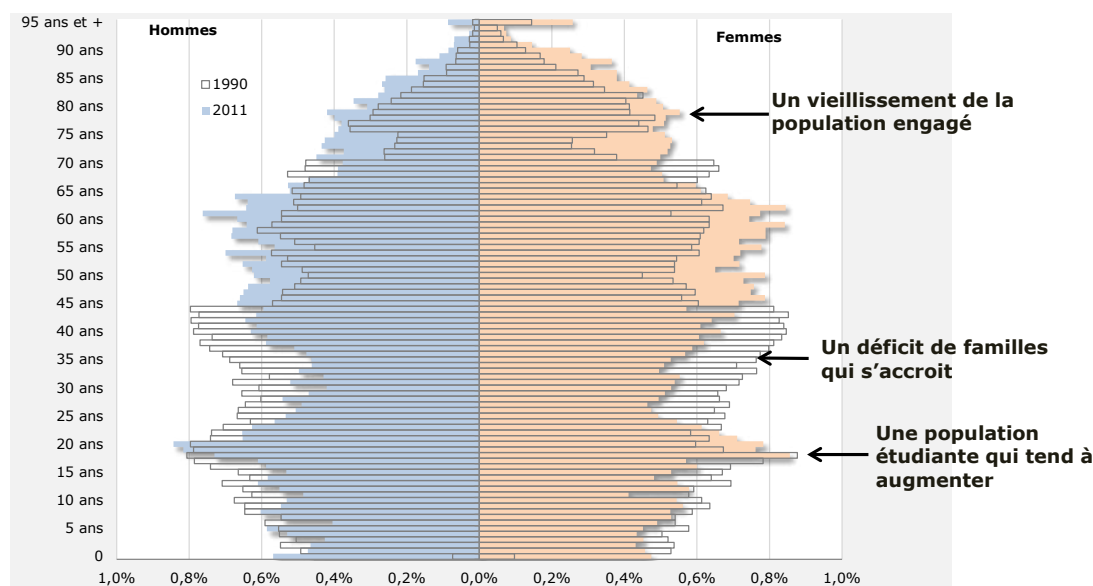
source : INSEE, Etat civil



Un vieillissement engagé, malgré la présence d'une population étudiante importante

Comme partout en France, mais de manière plus marquée que sur d'autres territoires, la

démographie de l'Albigeois est impactée par le vieillissement de la population. En 2011, 29% de la population est âgée de plus de 60 ans, pour 21% sur la France Métropolitaine et 24% sur la région Midi-Pyrénées. Ainsi, l'Albigeois compte 6 400 personnes supplémentaires âgées de plus de 60 ans depuis 1990. Ce phé-



Evolution de la pyramide des âges de l'Albigeois entre 1990 et 2011
source : Insee RP 1990-2011

nomène, amorcé depuis plusieurs années, est le résultat d'une conjonction de facteurs :

- un solde naturel négatif (davantage de décès que de naissances)
- un allongement de la durée de la vie
- un départ de familles vers des territoires extérieurs
- une arrivée de retraités sur l'Albigeois

Si la population âgée de 15 à 29 ans augmente, grâce à la présence d'établissements d'enseignements supérieurs, elle ne permet pas de compenser le vieillissement. Dès lors, un déséquilibre de la structure par âge de la population s'opère avec les classes d'âges « intermédiaires » puisque la part des personnes âgées entre 30 et 45 ans diminue de 14 points en 20 ans mettant en évidence le déficit de familles qui s'accroît sur l'Albigeois. Dans le même temps, les moins de 15 ans, comprenant la petite enfance, ne progressent que de 3% en 20 ans.

Le vieillissement de la population est plus marqué sur certains espaces de l'Albigeois.

La ville-centre se caractérise par une part importante des plus de 60 ans dans la structure de sa population. La concentration des maisons de retraite et des services de santé contribue à y attirer et à maintenir des seniors âgés. A cela s'ajoute une attractivité importante de la ville-centre auprès de retraités recherchant pour une partie d'entre eux la proximité des services et des grands équipements. Cette tendance est également due au vieillissement des locataires du parc locatif social, notamment au sein des grands ensembles des années 60. Toutefois, bien qu'Albi

se caractérise par une surreprésentation des plus de 60 ans dans sa population, elle se distingue également par la part des populations plus jeunes. Cela est particulièrement vrai pour les classes d'âge situées entre 15 et 25 ans en raison, notamment, de la présence des principaux pôles d'enseignements sur la ville-centre. A l'inverse, un déficit migratoire s'opère pour les jeunes adultes en premier emploi (25-39 ans).

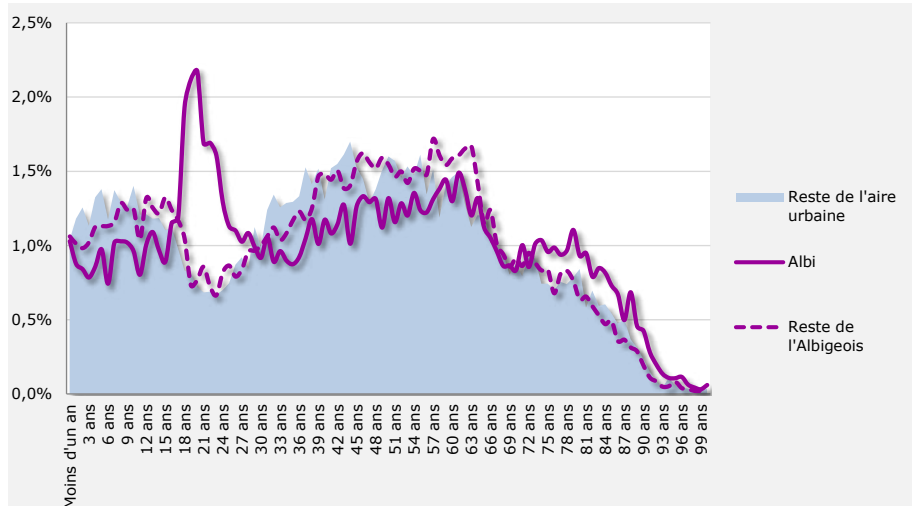
Par ailleurs, la structure de la population par territoire met en évidence la présence d'une population familiale, avec de jeunes enfants, plus marquée en périphérie et surtout sur le reste de l'aire urbaine. Ces familles, pour accéder à la propriété, privilégient les communes de première et deuxième couronne. Pour autant, un vieillissement s'amorce également dans les communes de périphérie, notamment dans les quartiers pavillonnaires, avec des enjeux majeurs pour les pouvoirs publics liés au maintien à domicile et à la mobilité de ces publics.

De plus, les projections de population réalisées par l'INSEE et la DREAL⁽¹⁾ à l'échelle des SCoT de Midi-Pyrénées, se fondant sur une reconduction des tendances passées (prolongement des naissances, des décès et des migrations résidentielles), montrent que 36% de la population du SCoT du Grand Albigeois sera âgée de plus de 60 ans à l'horizon 2040. La population âgée de plus de 75 ans, doublerait, passant de 11 400 à 20 150 personnes. Dans le même temps, les moins de 20 ans progresseraient de 10%, alors que la classe d'âge active (20-59 ans) se stabiliserait (+3%).

⁽¹⁾ Projections de population à l'horizon 2040 - INSEE/DREAL - décembre 2013

La structure par âge de la population par territoire en 2011

source : Insee RP 2011

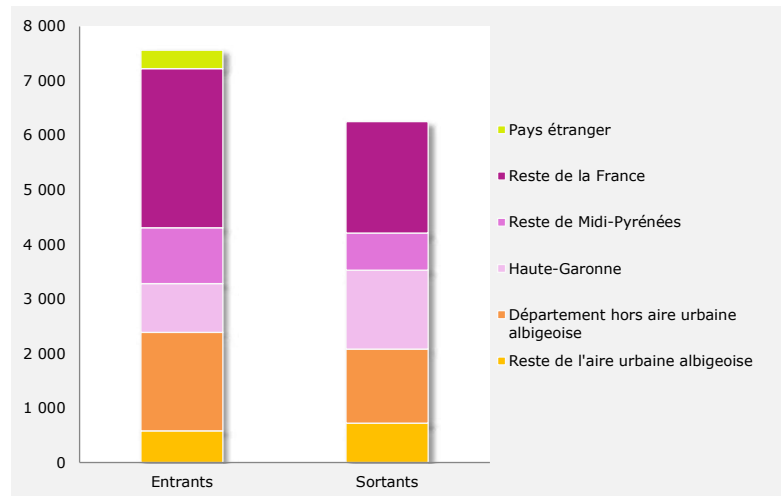


Des échanges migratoires qui confirment l'attractivité du territoire....

Les mobilités résidentielles mesurées entre 2003 et 2008 (au sens changement de commune de résidence entre ces deux dates d'observation) à l'échelle du territoire confirment l'attractivité migratoire de l'Albigeois. En effet, en 2008, près de 7 600 ménages n'habitaient pas sur le territoire cinq ans auparavant, 6 300 l'ont quitté, soit un gain de 260 ménages supplémentaires par an. Toutefois, les profils des entrants et des sortants illustrent une attractivité mono-typée, et confirme l'évolution de la pyramide des âges. En effet, la moitié des nouveaux arrivants sont des personnes vivant seules, soit près de deux fois plus que les familles. Ces personnes seules sont jeunes, 22 ans d'âge médian, et originaires du reste du Tarn ou d'autres régions que Midi-Pyrénées. Ce sont des étudiants (37%) ou des personnes en début de parcours professionnel (40% d'actifs). Si ces flux migratoires illustrent la capacité d'attraction de l'Albigeois, notamment du fait de la présence d'établissements d'enseignement supérieur et de centres de formations, un nombre important de personnes vivant seules quittent également le territoire et se dirigent préférentiellement vers la Haute-Garonne. En effet, un double phénomène s'opère, avec une partie de ces jeunes qui quittent l'Albigeois afin de suivre ou poursuivre leurs études, selon les spécialisations choisies, et des étudiants formés sur l'albigeois qui partent au moment de la recherche du premier emploi en lien avec la polarisation économique de l'agglomération toulousaine. A l'inverse, l'attractivité se confirme auprès des classes d'âge en fin de parcours professionnel et de début de retraite, avec des ménages attirés par le cadre de vie albigeois ou de retour au « Pays » après la vie active. Du fait des échanges migratoires, la population familiale ne croît pas sur l'Albigeois, puisque le solde entre les départs et les arrivées des familles est quasi-nul. Ce phénomène se renforce avec le vieillissement de la population et le départ des plus jeunes vers un tissu économique plus porteur d'emplois.

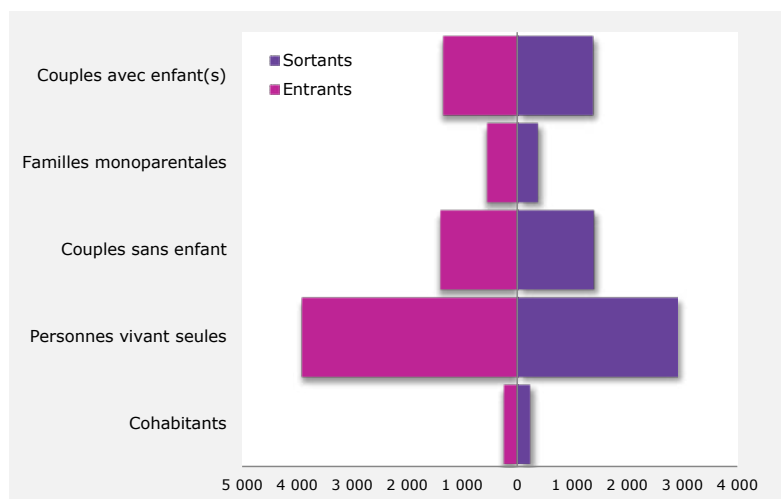
Origines des entrants et destinations des sortants des ménages en mobilité résidentielle entre 2003 et 2008

source : Insee RP 2008



Composition des ménages entrants et sortants sur l'Albigeois entre 2003 et 2008

source : Insee RP 2008



...mais des échanges avec les territoires limitrophes révélateurs de concurrence entre les marchés

Au-delà des flux avec la Haute-Garonne et le reste de la France, les autres flux majeurs sont ceux internes au Tarn (un tiers des entrants et des sortants), notamment avec les intercommunalités de proximité : le Carmausin (CC du Carmausin - Ségala-Carmausin), le Gaillacois (CC du Tarn et Dadou) et le Réal-montais (CC du Centre Tarn). En effet, près de 1 200 ménages ont quitté ces territoires pour venir s'installer sur l'Albigeois, et inversement 1 400 ont quitté l'Albigeois pour aller s'installer sur l'un de ces trois territoires. Pour cha-

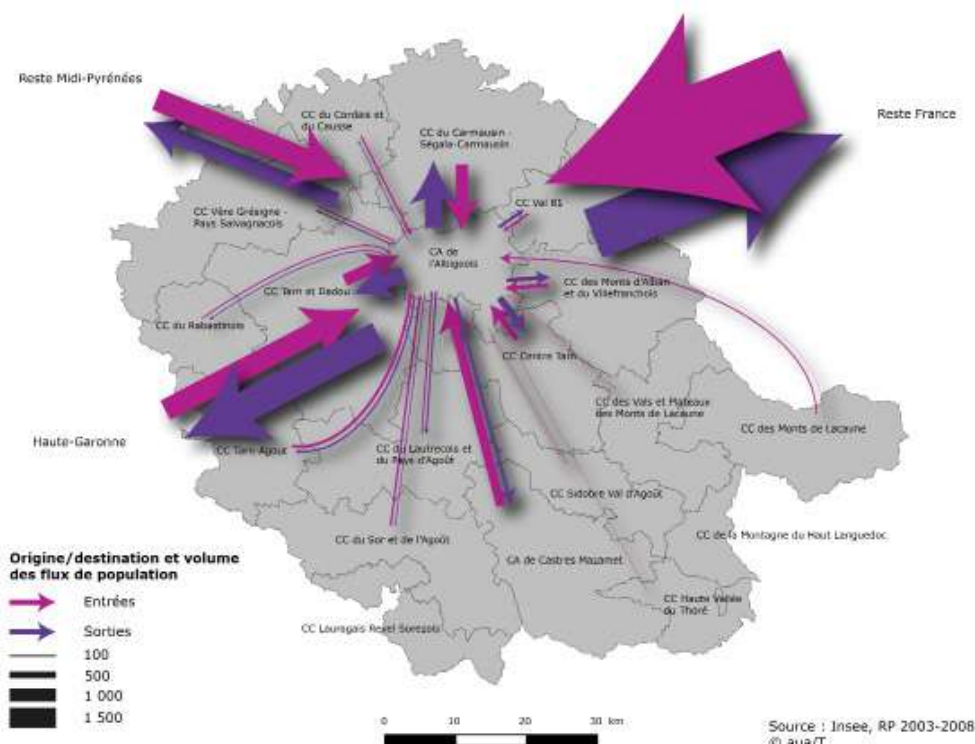
cun d'entre eux, les flux sont déficitaires pour l'Albigeois, reflet de l'étalement urbain en lien avec une concurrence entre les marchés du logement. En effet, la moitié de ces nouveaux arrivants sont des personnes seules, alors que la moitié des départs sont le fait de familles, en majorité trentenaire. Ces trajectoires résidentielles sont souvent corrélées au cycle de constitution de la famille : l'arrivée du premier enfant, et surtout du deuxième, oriente ces ménages vers l'accession à la propriété. De plus, un quart des sortants sont des couples sans enfant, sachant que les enfants de moins de cinq ans ne sont pas comptabilisés dans les échanges migratoires⁽¹⁾. Dès lors, une partie d'entre eux peut être des familles avec des enfant(s) en bas âge. Les stratégies résidentielles des ménages migrants mettent en évidence une concurrence entre les marchés du logement. En effet, un ménage sortant sur deux accède à la propriété sur une des trois communautés de communes limitrophes,

pour 1 sur 5 parmi les entrants, traduisant les difficultés pour accéder à la propriété sur l'Albigeois, notamment pour les primo-accédants. Dans le même temps, les deux-tiers des ménages qui viennent s'installer sur l'Albigeois vont vivre dans un logement locatif privé, confirmant que ce parc demeure le maillon majeur d'accueil des nouveaux arrivants.

En conclusion, si les échanges migratoires sont déficitaires avec la Haute-Garonne pour des raisons de polarisation économique et de la présence d'un pôle d'enseignement supérieur important, ceux avec les intercommunalités limitrophes témoignent d'un étalement urbain en lien avec l'inadéquation entre la solvabilité, les attentes des ménages et le marché immobilier Albigeois. Les capacités financières des ménages, conjuguées à l'insuffisance d'une offre d'habitat correspondant à la qualité de vie recherchée par les familles sont des facteurs de leur mobilité résidentielle à l'extérieur de l'Albigeois.

Les migrations résidentielles entre 2003 et 2008

source : Insee RP 2008



⁽¹⁾ Sont exclus des données Insee les enfants de moins de 5 ans, car il n'est pas possible de savoir s'ils sont nés avant la migration ou sur le territoire de résidence.

Une activité économique concentrée sur Albi

En 2011, les deux tiers des habitants de l'agglomération sont en situation d'emploi, 8,9% sont à la recherche d'un emploi, 12% sont des étudiants et autant sont à la retraite.

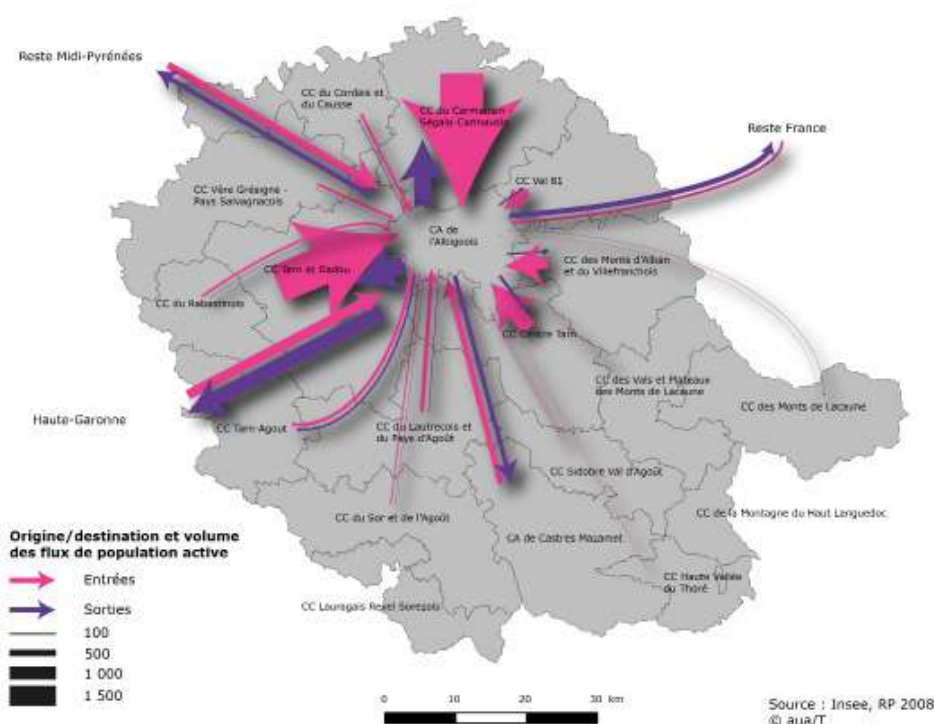
En 2013, l'Albigeois regroupe 24 500 emplois salariés privés⁽¹⁾ pour 2 800 établissements, dont la majeure partie est concentrée sur la ville-centre. En termes d'effectif salariés, l'Albigeois se positionne juste après Rodez et Montauban. En 2012, l'Albigeois compte 9 300 emplois publics⁽²⁾ dont la majeure partie est localisée sur la ville-centre, Préfecture du Tarn. Ainsi, l'Albigeois est le territoire de Midi-Pyrénées (hors Haute-Garonne) qui regroupe le plus d'emplois publics, suivi de Rodez et de Montauban.

Si l'emploi salarié privé tend à stagner ces dernières années, le développement économique constitue un axe majeur des politiques publiques albigeoises. Les investissements réalisés ces dernières années représentent un atout pour l'implantation de futures entreprises. En effet, une importante politique

d'offre foncière a été menée, au travers d'un schéma territorial d'infrastructures économiques. Dans ce contexte a été créé Inno-Prod, un parc technopolitain de 45 ha ciblé sur l'innovation. Parallèlement, les pouvoirs publics ont développé un ensemble de dispositifs d'accompagnement qui permettent le développement d'activités innovantes. La stratégie albigeoise mise sur la synergie économie/culture au travers du classement au patrimoine mondial de l'Unesco de la Cité Episcopale, et ses retombées économiques, notamment autour du tourisme d'affaire.

Cette polarisation de l'emploi et les dynamiques de marchés impactent les déplacements domicile-travail. Si, parmi les actifs travaillant sur l'Albigeois les deux-tiers habitent au sein du territoire, un quart d'entre eux vivent dans des territoires limitrophes (Tarn et Dadou, Carmausain, etc), ce qui interroge sur la capacité de l'Albigeois à proposer une offre d'habitat adaptée à la solvabilité et aux attentes des ménages. Notons que seul 2% vivent en Haute-Garonne, notamment au sein de l'agglomération toulousaine.

Les déplacements domicile-travail
source : Insee RP 2008



⁽¹⁾ Urssaf

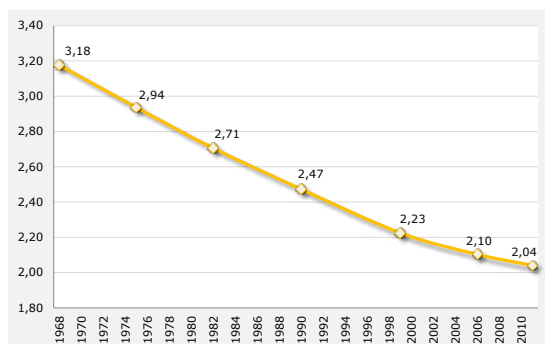
⁽²⁾ CLAP - Insee

B. Des évolutions sociétales et des modes de vie qui induisent de nouveaux besoins en logements

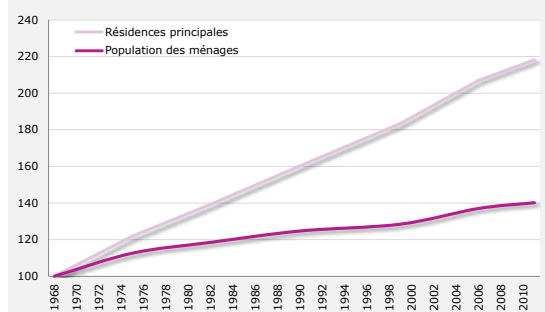
Des évolutions socio-démographiques qui impactent les besoins en logements

Comme partout en France, la croissance de la population s'est accompagnée d'une hausse du nombre de ménages du fait de la diminution du nombre moyen de personnes par ménage, passant de 2,47 personnes par ménages en 1990 à 2,04 en 2011. Ce phénomène constitue un des vecteurs de croissance des besoins

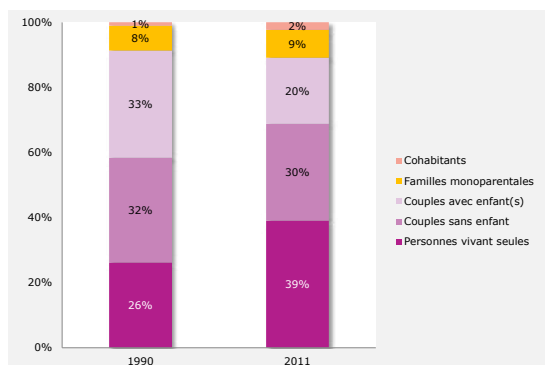
Evolution de la taille moyenne des ménages de 1968 à 2011
source : Insee RP



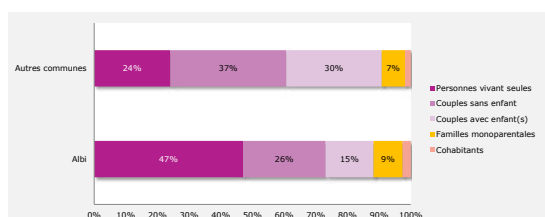
Evolution de la population des ménages et des résidences principales de 1968 à 2011 (base 100 en 1968)
source : Insee RP



Evolution des compositions familiales entre 1990 et 2011 (en %)
source : Insee RP 1990-2011



Répartition des compositions familiales entre 2011 selon les territoires (en %)
source : Insee RP 2011



en logements. En effet, le nombre de ménages croît plus vite que la population, en raison de plusieurs phénomènes qui se cumulent :

- une évolution sociodémographique de la structure de la population : le vieillissement de la population, le départ des enfants, l'entrée de plus en plus tardive dans une vie familiale et la plus grande fragilité de ces structures familiales (hausse des séparations) entraînent la croissance des petits ménages et génèrent un besoin de logements supplémentaires.
- une baisse du nombre de ménages familiaux en raison d'un départ d'une partie d'entre eux pour accéder à la propriété au-delà de l'agglomération Albigeoise.
- le type de logements produits.

Au fil des années, les personnes vivant seules continuent d'augmenter sur l'Albigeois, alors que la part des couples avec enfant(s) a baissé de 13 points en 20 ans. En revanche, la part des familles monoparentales tend à se stabiliser. Mais selon les territoires, la structure des ménages diffère. Près de la moitié des ménages de la ville-centre sont des personnes vivant seules, sous l'effet du vieillissement et de la présence des étudiants, pour un quart sur les communes de périphérie. Les familles sont davantage représentées en périphérie que sur Albi. Cette répartition est à mettre en parallèle avec la structure du parc de logements et les dynamiques de construction qui reflètent des modes d'habiter différents selon les territoires. L'essentiel de l'offre en appartement est concentré sur Albi, et représente la moitié du parc des résidences principales. Par ailleurs, production récente met en évidence une offre plus spécialisée sur les communes de périphérie, avec une dominante de lotissements ou de maisons en diffus, alors que les constructions neuves sont plus diversifiées à Albi, même si la production reste portée majoritairement par des logements collectifs en lien notamment avec le marché étudiant et la production locative privée et sociale. De ce fait, sur la ville-centre, les deux-tiers des logements récents, ceux construits après 1999, comprennent de une à trois pièces, inversement sur les communes de périphérie 82% des logements récents sont des T4 et +.

Des parcours résidentiels qui se complexifient

La logique de parcours résidentiels linéaires ascendants ne correspond plus à une grande partie des ménages. Le modèle classique selon lequel, après une phase de location, le couple accède à la propriété, achetant d'abord un logement de petite taille, puis un plus grand, souvent une maison, lorsque la famille s'agrandit, ne s'applique plus sans doute qu'à une minorité. Les besoins en logements se diversifient à toutes les étapes de la vie et concernent tous les types de ménages, en lien avec l'évolution des modes de vie et l'instabilité professionnelle : le célibat prolongé, la hausse des séparations, une proportion de personnes vivant des unions successives au cours de leur vie qui augmente, un accroissement du nombre de familles monoparentales, l'émergence des familles recomposées, les difficultés d'accès à l'emploi, le chômage, ou en encoure le vieillissement... Ainsi, les mutations des structures familiales influent sur les besoins en logements. Une personne peut être en couple, avoir des enfants avec son conjoint, se séparer, connaître un temps une situation de famille monoparentale puis constituer un nouveau couple et former une famille recomposée puis se séparer à nouveau... Ainsi, au fur et à mesure de leurs étapes de vie, ces familles peuvent connaître différents statuts d'occupation de leurs logements successifs, comprenant des temps de

vie en location, en accession ou en hébergement. En effet, dans le cadre d'une séparation, acheter un nouveau logement suppose la plupart du temps de vendre l'ancien, la part du produit de la vente revenant à chaque conjoint après remboursement des emprunts est le plus souvent insuffisante pour envisager un nouvel achat immédiatement. Ainsi, un ménage propriétaire, en amont de son parcours, peut devenir locataire, pour des raisons financières, de vieillissement ou liées aux séparations, puis re-accéder à la propriété ultérieurement. Par ailleurs, les mutations des structures familiales influent également sur les besoins en logements des personnes d'âges « médians » vivant seules. Suite à une séparation, le conjoint qui vit seul peut avoir besoin d'un logement plus grand pour permettre l'accueil des enfant(s) le week-end ou en semaine en lien avec le développement de la garde alternée, selon le nombre, l'âge et le sexe des enfants.

Autant de facteurs qui engendrent la croissance de ménages plus petits ou complexes et qui génèrent des besoins en logement supplémentaires. Ces évolutions sociétales amènent à un changement de paradigme avec une logique de parcours résidentiel basée sur des itinéraires de vie, et qui interpellent les pouvoirs publics, notamment les politiques locales de l'habitat, tant sur des aspects quantitatifs que qualitatifs de production de logement.

UN MARCHE IMMOBILIER DYNAMIQUE, EN CONCURRENCE AVEC LES TERRITOIRES LIMITROPHES

A. Une reprise de la construction sur l'Albigeois depuis 2011

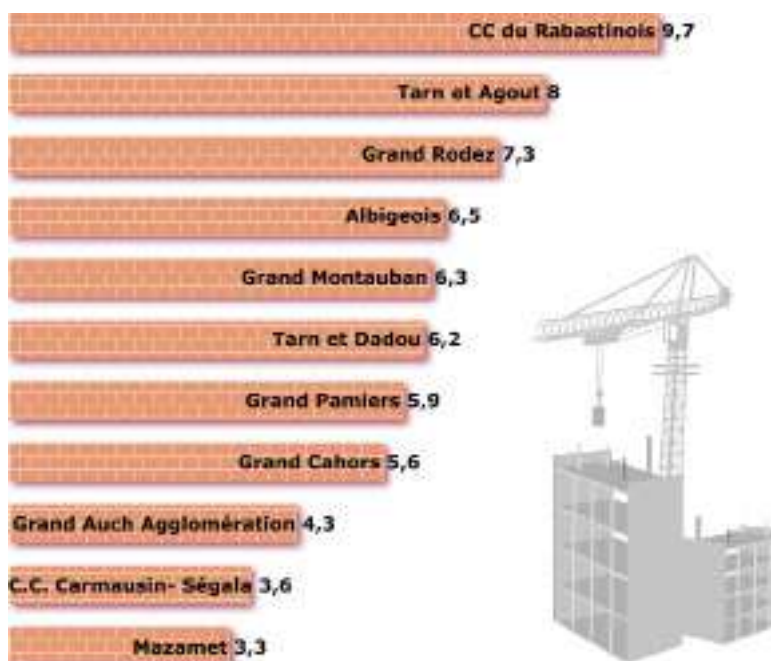
Une progression plus marquée sur les communes du pôle urbain central

Avec 6,5 logements autorisés pour 1 000 habitants en moyenne de 2010 à 2014, le rythme de construction de l'Albigeois est parmi les plus forts des villes moyennes de Midi-Pyrénées, après le Grand Rodez, et similaire pour celui de Tarn et Agout. En revanche, les taux de construction sont plus élevés pour les communautés de communes du Rabastinois et de Tarn Agout, sous l'effet du desserrement des ménages en provenance de l'agglomération toulousaine.

Ainsi, 525 logements ont été autorisés en moyenne par an de 2010 à 2014, soit l'essentiel des autorisations de construire de l'aire urbaine (80%). Ce rythme de construction n'est toutefois pas uniforme sur une longue période. On constate ainsi, un recul dans les dynamiques de construction entre le début des années 2000 et les dernières années. Ce ralentissement tient à plusieurs phénomènes. En premier lieu, le rythme élevé de construction durant la première moitié des années 2000 tient notamment au développement de résidences défiscalisées. Or, à partir de 2008, le Ministère a recentré l'éligibilité des investissements locatifs aux zones tendues (zones B1), auxquelles la communauté d'agglomération ne fait pas partie (zones B2 et C), entraînant une baisse du nombre d'autorisation de construire. S'ajoute à ce contexte législatif, la crise immobilière débutée en 2008 qui accentue le recul de la construction. Cependant, ces évolutions ne touchent pas uniformément tous les types de logements. Alors que la production de logements individuels se maintient (240 logements en moyenne par an de 2010 à 2014), celle en collectif tend à diminuer (180 logements en moyenne par an de 2010 à 2014 pour 280 de 2004 à 2008), en lien avec l'arrêt de la production neuve issu des lois de défiscalisation axée sur des petits logements en collectif.

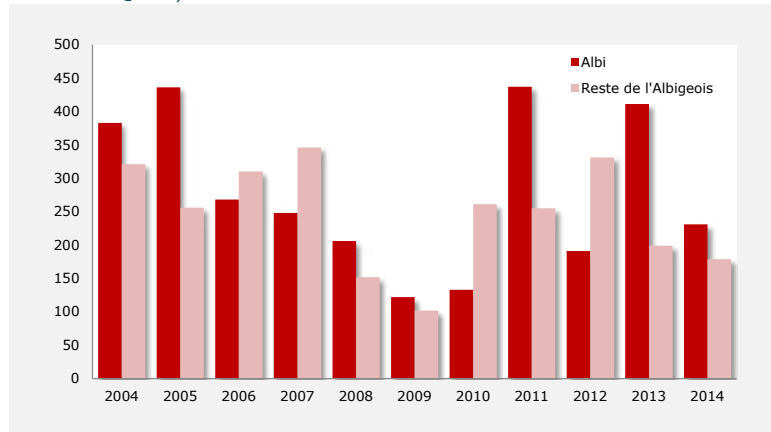
Taux de construction pour 1 000 habitants

source : Sid@del2, SOeS



Les logements autorisés de 2004 à 2014 sur l'Albigeois

source : Sid@del2, SOeS



De 2010 à 2014, l'essentiel de la construction de logements s'est concentrée au sein du pôle urbain central, et cette polarisation se renforce par rapport à la période précédente. La production est toujours particulièrement active sur Albi, qui représente plus de la moitié des autorisations de construire de l'Albigeois, bien qu'en diminution en 2014 en raison notamment d'un nombre de recours sur permis important. Les autres communes du pôle urbain central regroupent un quart des autorisations de construire de l'agglomération. Ainsi, 79% de la production est concentrée sur le pôle urbain central où les services, équipements et transports en commun sont les plus développés.

Une construction portée par l'individuel, avec une reprise du collectif sur la période récente

Si la production de logements individuels demeure largement majoritaire au sein de la construction neuve (les deux-tiers), la production de logements collectifs, bien qu'infé-

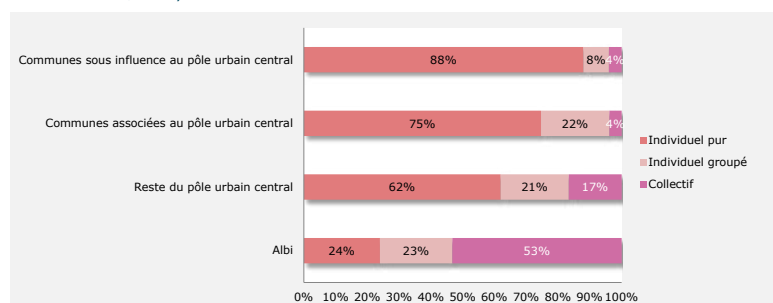
rieure au niveau du milieu des années 2000, tend à remonter depuis 2010, notamment au sein d'Albi. Les dynamiques de construction illustrent des modes d'habiter différenciés selon les territoires. La production de logement individuel « pur » (maisons isolées sur des parcelles) concerne quasi-exclusivement les communes de périphérie, notamment les communes associées et sous influence du pôle urbain central, tandis que la production de logements collectifs se concentre plus particulièrement sur la ville-centre, soutenue à la fois par le marché étudiant et la production de logement locatifs privés et publics. Néanmoins, si au sein de la ville-centre la construction de logements collectifs reste majoritaire sur la période récente, celle en individuel groupé a doublé par rapport aux années 2000.

Une majorité de propriétaires occupants dans les logements récents

Sur les 4 600 logements construits sur l'Albigeois depuis le début des années 2000⁽¹⁾, les deux-tiers sont des logements composés de quatre pièces et plus, en lien avec le type d'habitat produit sur le territoire axé sur des logements individuels. En effet, la majorité de ces grands logements ont été construits pour de la propriété occupante (74%) et dans une moindre mesure pour du locatif privé ou public (respectivement 22% et 4%). L'offre en petits logements est plus tenue, un tiers des logements récents sont des logements composés d'une à trois pièces. Cette proportion est plus importante sur la ville-centre qu'en périphérie (deux-tiers pour 18% dans les communes de périphérie), bien que sur les communes du reste du pôle urbain central l'offre de petits logements se développe au fil des ans. Le développement des petits logements est essentiellement le fait du locatif privé (73%), dans une moindre mesure du locatif aidé ou de la propriété occupante (respectivement 8% et 19%). Ainsi, cette typologie de logements permet de répondre aux besoins des personnes vivant seules, aux étudiants ou jeunes actifs, aux couples sans enfant en début de parcours professionnel et résidentiel, aux personnes âgées souhaitant quitter leur logement pour se rapprocher des services et équipements, et dans une moindre mesure aux familles monoparentales et couples avec enfant(s).

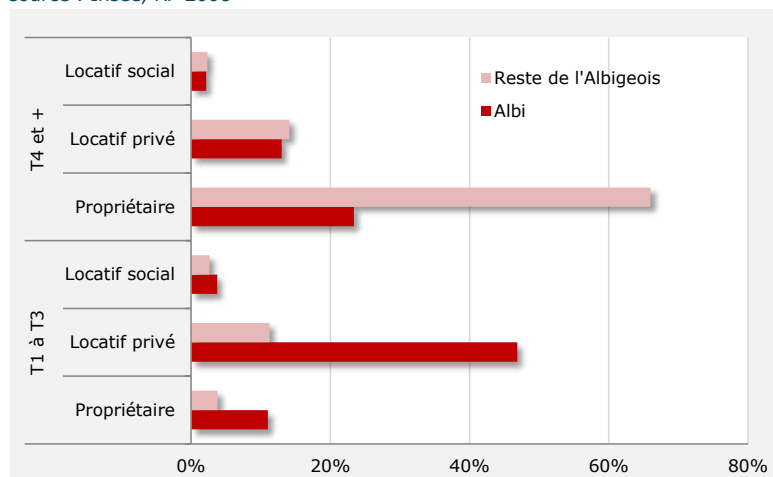
Les logements autorisés en moyenne annuelle de 2010 à 2014 selon le type d'habitat et par territoire

source : Sid@del2, SOeS



Caractéristiques des logements construits après 1999 par territoire et selon les statuts d'occupation et le nombre de pièces

source : Insee, RP 2008



⁽¹⁾ Logements construits depuis 2000 selon le recensement de l'INSEE

B. La consommation d'espace liée à l'habitat

Les variations observées dans le rythme de la construction neuve ne sont pas le seul enseignement à tirer de l'évolution sur la période récente. On observe ainsi une tendance prononcée à la baisse de la taille moyenne des parcelles mobilisées pour la construction d'un logement individuel⁽¹⁾, forme d'habitat qui regroupe l'essentiel de la construction. A l'échelle de l'Albigeois, la taille moyenne mobilisée pour la construction d'un logement individuel est passé de 1 270 m² en 2006 à moins de 840 m² en 2013. Plusieurs paramètres contribuent à expliquer cette réduction des parcelles de près d'un tiers de leur superficie. Le coût du foncier fournit un premier élément de réponse. Les parcelles ou les unités foncières plus importantes font l'objet d'une recherche de plus grande rentabilité (foncière et économique), tant de la part des promoteurs et constructeurs, que des particuliers. Ces derniers sont en effet contraints par des prix élevés qui amènent les projets à économiser le foncier. Un deuxième point peut également être avancé, sans que l'on puisse en maîtriser véritablement la portée. La plupart des documents d'urbanisme ont, au cours des dernières années, favorisé une densification accrue des espaces urbanisés en libérant certaines règles comme le Coefficient d'Occupation des Sols (COS), l'emprise au sol ou en réduisant les distances imposées vis-à-vis des limites séparatives. Cette évolution des règles a eu pour

effet de permettre la réalisation de bâtis sur des emprises foncières plus restreintes. Parallèlement, de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espace (habitat en bande par exemple), qui ont pu s'insérer dans un tissu urbain lâche, car composé pour l'essentiel de pavillons. Dans le cadre de la loi ALUR, entrée en vigueur en mars 2014, des dispositions favorisent une nouvelle phase de densification à proximité des espaces bâtis, en permettant des divisions parcellaires jusqu'alors rendues impossibles par les règlements d'urbanisme. Si le contexte législatif joue un rôle important dans ce mouvement de réduction de la taille des parcelles, nombre de raisons demeurent liées à un contexte urbain pour répondre aux enjeux liés à la raréfaction du foncier, mais aussi pour répondre aux besoins des ménages dont une part importante, notamment les primo-accédants, ne peuvent plus accéder financièrement à de grandes parcelles.

Les différentes modifications/révisions des documents d'urbanisme communaux, pour une mise en compatibilité avec les lois Grenelle et ALUR, ont permis d'engager des réflexions et des actions pour assurer une meilleure maîtrise de la consommation d'espace. Parallèlement, le SCoT, en cours de révision, et le PLUi, en cours d'élaboration, constitueront des documents cadre quant à la définition et les orientations en termes de stratégie foncière intercommunale, comprenant un volet habitat.

⁽¹⁾ Relevé effectué à partir des permis de construire commencés

C. Un marché immobilier peu adapté à la solvabilité des ménages

Un marché de l'accession porté par l'ancien

De quoi parle-t-on ?

Méthodologie (descriptif de la source, limites, définitions)

L'analyse du marché de l'ancien et des terrains à bâtir se base sur l'étude « Les tendances de l'immobilier par les notaires du Tarn » réalisée dans le cadre de la Conférence de Presse du 27 octobre 2014 de la Chambre Départementale des Notaires du Tarn.

Ces références immobilières, recensées dans la base PERVAL, regroupent les ventes d'appartements, de maisons anciennes (de plus de cinq ans), et des terrains à bâtir, réalisées entre le 1er juin 2013 et le 31 mai 2014.

Les notaires, forts de leur expérience et de leur connaissance du marché, ont défini des zones géographiques homogènes en termes d'habitat. La ville-centre fait l'objet d'une entité géographique à part entière. Le secteur Albigeois, s'il ne correspond pas au découpage administratif, et s'avère plus large que le périmètre de la communauté d'agglomération, permet néanmoins d'apprécier les dynamiques de marché en fonction des territoires.

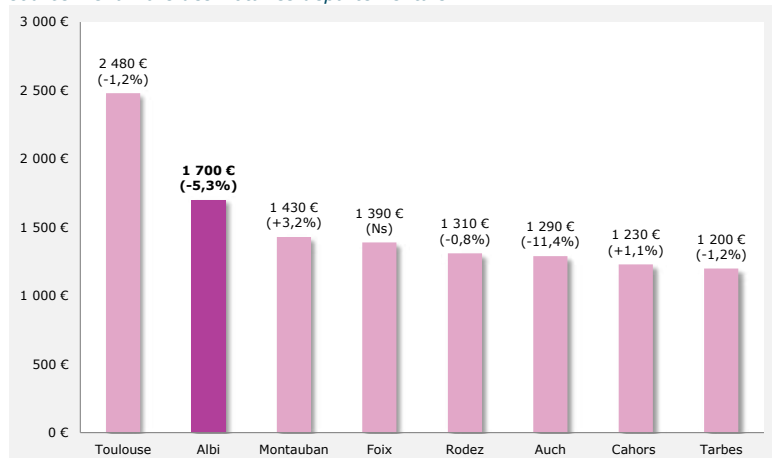
Un marché des appartements anciens cher et diversifié

Avec près de 1 000 ventes sur un an⁽¹⁾ (appartements et maisons), le marché immobilier albigeois est largement porté par le marché de l'ancien.

⁽¹⁾ Entre le 1er juin 2013 et le 31 mai 2014

Evolution des prix médians en €/m² des appartements et évolution sur un an dans les Préfectures de Midi-Pyrénées

source : Chambre des Notaires départementale

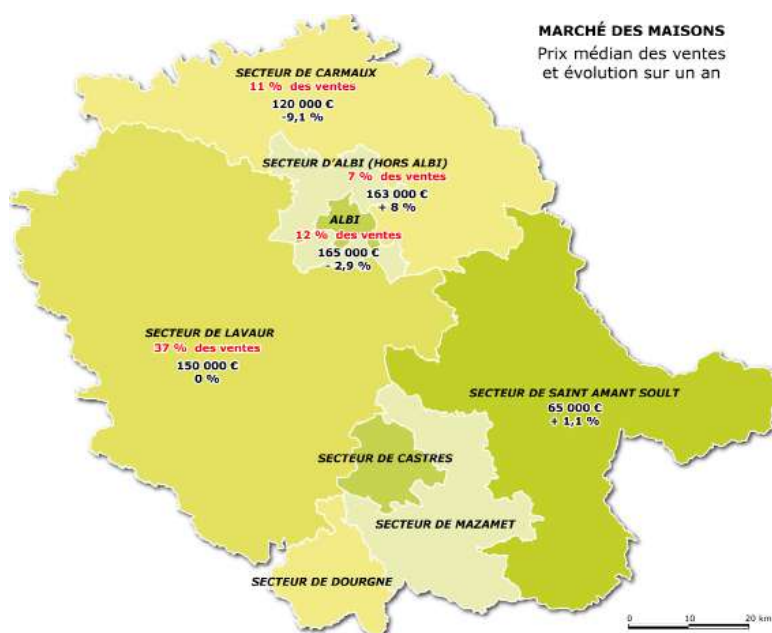


Près de 300 appartements anciens se sont vendus sur un an, la ville d'Albi portant la moitié des transactions d'appartements du Tarn, et concentrant la majeure partie du marché Albigeois. Une dynamique largement portée par le marché étudiant, notamment pour les petits appartements (T1 et T2) sur la ville-centre. Toutefois, sur un an, la courbe des prix

des appartements anciens s'est orientée à la baisse, les Notaires mesurant une baisse de l'ordre de -5,3% sur Albi, alors qu'à l'échelle du département les prix n'ont reculé que de -1,1%, et qu'ils se stabilisent sur le secteur de Castres (-0,3%). A titre de comparaison, sur la même période, les prix ont reculé de 4% à Montauban, avec de nombreux biens en fin de défiscalisation en cours de revente, et dont les prix de ventes constatés sur ce segment sont en baisse de l'ordre de 10 à 15 % par rapport aux prix de vente de départ. Malgré la baisse des prix mesurée sur la période récente, le prix médian d'un appartement ancien sur la ville-centre reste le plus élevé du Tarn. En effet, un appartement se vend 1 700€/m² sur Albi, pour 1 450€ à l'échelle du Tarn, et 1 280€ sur le secteur de Castres. Plus globalement, Albi dispose des prix de vente les plus élevés des préfectures de Midi-Pyrénées (hors Haute-Garonne). Néanmoins, les prix médians masquent la diversité du parc des appartements anciens, notamment sur la ville-centre, où l'offre comprend tant des appartements de standing bien situés, que des appartements plus vétustes. Selon la Chambre des Notaires, la demande se maintient en particulier pour des petits logements à usage locatif, portée un public d'étudiants, et pour des T3 et des T4 convoités par des seniors qui préparent leur retraite. Mais ils constatent une baisse des primo-accédants, et quand ils achètent, c'est davantage sur le segment à moins de 1 500€/m².

Prix médians des ventes et évolution sur un an du marché des maisons anciennes par secteurs notariaux

source : Chambre des Notaires départementale



Un marché des maisons anciennes actif et valorisé

Avec près de 700 ventes sur un an, le marché des maisons anciennes est plus actif que celui des appartements. Il est également mieux réparti sur le territoire, le parc de logements étant orienté largement vers l'individuel au sein des communes de périphérie. En un an, près de 450 maisons anciennes se sont vendues sur la ville-centre, pour 250 sur le secteur d'Albi, soit 20% des transactions du Tarn. Ainsi, contrairement au marché des appartements, porté largement par l'Albigeois à l'échelle départementale, le marché des maisons anciennes est plus actif sur l'ouest tarnais (secteur de Lavaur) qui regroupe plus du tiers des ventes du département. Sur ce secteur, où le marché de la revente y est actif en lien avec le desserrement des ménages en provenance de l'agglomération toulousaine, les prix stagnent alors qu'ils diminuent de 3%

sur Albi. Dans le même temps, ils progressent fortement sur le secteur d'Albi (+8%), pour atteindre des niveaux de prix quasi-équivalents à ceux de la ville-centre, respectivement 163 000€ et 165 000€ de prix médians. Ainsi, pour les maisons anciennes, le marché albigeois reste le moins abordable du Tarn, les maisons anciennes de l'ouest tarnais se vendant 150 000€ (145 000€ sur la ville de Gaillac), 132 000€ sur le secteur de Castres, 120 000€ sur celui de Carmaux (105 000€ sur la ville de Carmaux), et 65 000€ dans l'est (secteur de Saint-Amans Soult).

En conclusion, si le marché albigeois est l'un des plus valorisé des villes moyennes régionales, il dispose d'un fonctionnement autonome, avec ses propres tensions, contrairement à d'autres territoires, qui sont davantage sous influence toulousaine, comme Saint-Sulpice, Gaillac et Montauban. Toutefois, la Chambre des Notaires identifie une inadéquation entre les prix de marché et la solvabilité des ménages, les acquéreurs potentiels, notamment les jeunes familles primo-accédantes, ayant un budget à moins de 150 000€, voire 125 000-130 000€ pour les plus modestes. Dès lors, ces ménages sont contraints à l'éloignement pour devenir propriétaire.

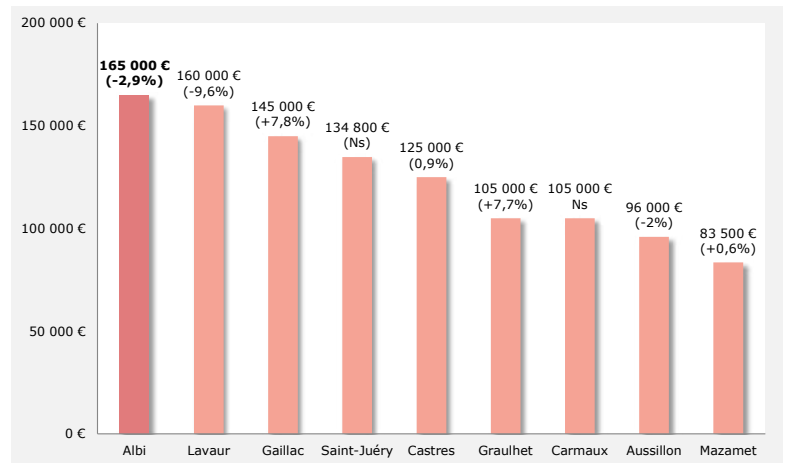
Un marché du neuf concurrentiel du marché de l'ancien

Une offre de terrains à bâtir dans les communes de périphérie et surtout en proximité immédiate à l'Albigeois

Près de 120 terrains à bâtir se sont vendus en un an sur le secteur d'Albi, ce marché étant peu significatif sur la ville-centre. C'est dans l'ouest tarnais que ce marché est le plus dynamique, la moitié des ventes est réalisée sur le secteur de Lavar. Si les prix de vente sont plutôt à la baisse sur l'albigeois (-0,9%), ils progressent légèrement dans l'ouest (+0,6%). Cependant, ils demeurent toujours les moins abordables avec un prix médian de 49 000€, pour 45 600€ dans l'ouest tarnais. L'offre de terrains reste conséquente, en raison d'une offre foncière importante, notamment sur les communes de périphérie. Pour autant, de nombreux terrains sont mis à la vente, mais ne trouve pas d'acquéreur en raison de prix de vente trop élevés pour une grande partie des ménages. Ainsi, alors qu'une part importante

Evolution des prix médians en €/m² des appartements et évolution sur un an dans les Préfectures de Midi-Pyrénées

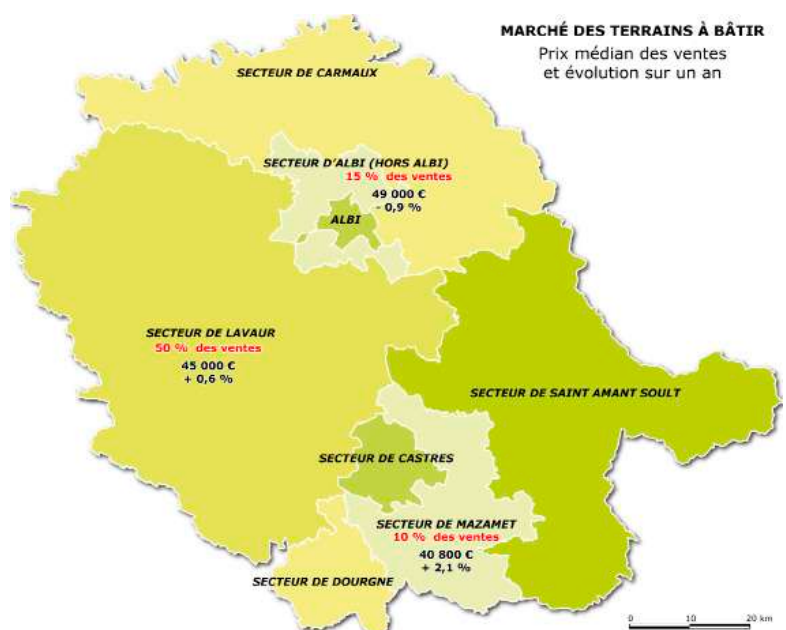
source : Chambre des Notaires départementale



des primo-accédants rencontre des difficultés à accéder sur le marché albigeois de l'ancien, tant en appartement, qu'en maison, l'offre de terrains à bâtir plus abordable sur les territoires limitrophes représente une alternative, même si elle les contraint à l'éloignement. En effet, le prix d'une maison en diffus et en proximité immédiate de l'Albigeois, cumulant le coût du terrain et de la construction, revient à 150 000 € en moyenne. De ce fait, ce marché extérieur concurrence tant le marché de l'ancien, que celui des terrains à bâtir de l'Albigeois.

Prix médians des ventes et évolution sur un an du marché des terrains à bâtir par secteurs notariaux

source : Chambre des Notaires départementale



Une offre en promotion immobilière restreinte et chère, portée par un marché du petit logement en collectif

Au début des années 2000, les ventes en promotion immobilière⁽¹⁾ étaient beaucoup plus conséquentes que sur la période récente, en raison des investissements locatifs liées aux dispositifs de défiscalisation, notamment le « De Robien ». Suite au recentrage de la production des dispositifs Scellier, puis Duflot et à présent Pinel sur les zones tendues, l'activité de la promotion immobilière est en fort ralentissement depuis 2007 : 170 ventes en moyenne par an de 2000 à 2006, pour atteindre 74 ventes/an de 2007 à 2013. Sur les dernières années les prix de ventes progressent et retrouvent leur niveau d'avant crise : 2 430€/m² en moyenne pour un appartement neuf. En effet, ce marché est très typé, les ventes réalisées sur la période récente sont le seul fait de la ville-centre, et sont portées par la production de collectif, notamment en petits logements pour répondre aux demandes des étudiants, des jeunes actifs, voire des retraités à la recherche de logements plus adaptés. Ainsi, sur l'année 2013, 21% des logements vendus sont des T1, 52% des T2. Le marché des maisons en promotion immobilière est plus ténu, la production étant essentiellement portée par les bailleurs sociaux au travers d'une production d'offre nouvelle en PSLA (Prêt Social Location Accession).

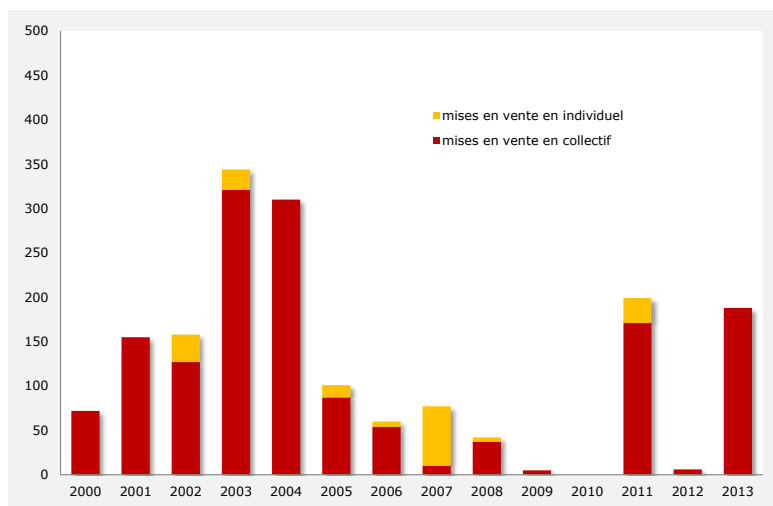
⁽¹⁾ Source : ECLN

Une offre en accession sociale en développement

Si les bailleurs font peu de vente HLM sur le territoire Albigeois, de nouvelles actions se mettent en place. D'une part, au travers d'une offre nouvelle de terrains à bâtir, portée notamment par le bailleur Tarn Habitat pour des parcelles de 300 à 800 m², souvent à proximité des opérations locatives sociales, mais cette offre reste marginale. D'autre part, un nouveau segment se développe avec une production de PSLA portée par les bailleurs sociaux. Ce dispositif d'accession sociale, sécurisé et ciblant les primo-accédants modestes (sous plafonds de ressources), permet aux ménages d'accéder à la propriété à des prix réglementés par la loi. 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. Entre 2007 et 2013, 20 PSLA ont été financés, localisés sur Marssac et Le Sequestre et d'autres projets sont en cours sur Albi et Saint-Juéry. Mais cette offre reste marginale et les professionnels rencontrent des difficultés lors de la commercialisation. Ces difficultés sont de deux ordres :

- Des prix de vente trop légèrement inférieurs à ceux du marché libre, alors que dans les zones tendues ils représentent une réelle alternative, les écarts de prix atteignant 20% en moyenne sur l'agglomération toulousaine. Sur l'Albigeois, un T3 se commercialise entre 120 000 à 130 000€, un T4 entre 140 000 à 150 000€ avec un jardin de 300 m². Ainsi, cette offre est vite concurrencée par les marchés limitrophes, tant sur l'ancien que sur les terrains à bâtir, où les ménages peuvent accéder à un logement plus grand. Mais, si les prix de vente sont plafonnés, les bailleurs sociaux rencontrent des difficultés pour diminuer les coûts de construction en raison d'un prix du foncier cher, de la hausse du prix des matières premières et des normes de constructions.
- Malgré les avantages liés à l'exonération de taxe foncière sur 15 ans, d'une sécurisation en cas d'accidents de la vie, etc... les ménages peuvent être réticents aux ventes sur plan, mode de commercialisation des PSLA. En effet, une partie d'entre eux font le choix de l'auto-construction afin de bénéficier des aménagements intérieurs et extérieurs qu'ils souhaitent.

Evolution des mises en vente de 2000 à 2013 selon le type d'habitat
source : ECLN



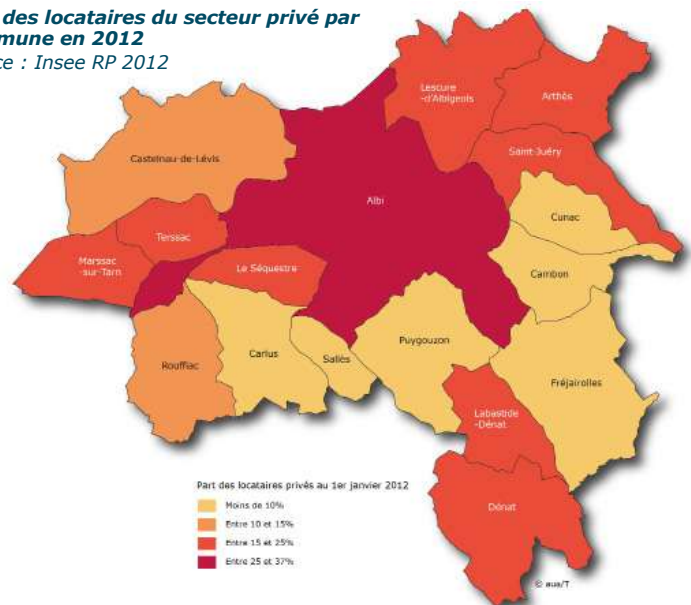
Un marché locatif privé composite et onéreux

En 2011⁽¹⁾, près d'un ménage sur trois est locataire dans le parc locatif privé, en majorité sur Albi. Ce parc accueille une population jeune, 10% ont moins de 25 ans, en majorité des étudiants ou apprentis, et 36% ont entre 25 et 39 ans. Un logement locatif sur trois est occupé depuis moins d'un an, confirmant que ce parc demeure le maillon majeur d'accueil des étudiants et des nouveaux arrivants.

Le parc locatif privé s'est progressivement constitué. Au début des années 2000, s'est développé une offre en maisons individuelles et d'appartements de standing, un marché jusque-là rare sur l'albigeois. L'emballement se confirme au milieu des années 2000 avec l'arrivée d'une offre en résidences défiscalisées, notamment sur Albi, dont les loyers sont entre 15 à 20% au-dessus du loyer de marché, les propriétaires investisseurs fixant le loyer au niveau du plafond défini par la loi. Dès lors, le parc locatif privé albigeois est devenu l'un des marchés les plus chers de la région (hors Haute-Garonne). Toutefois, cette offre neuve rencontre très vite des difficultés face à la solvabilité des ménages susceptibles d'être intéressés par ce type de logement, une offre composée de T1-T2 et T3, soit des étudiants, des jeunes actifs en situation de premier emploi... Ainsi, dès 2007, une vacance structurelle apparaît, accompagnée d'une rotation élevée. Cette rotation résulte d'une part de la mobilité des publics cibles, les jeunes déménageant davantage, et d'autre part d'un effet de concurrence entre les résidences juste livrées, avec des programmes récents mais livrés précédemment. En effet, pour éviter un phénomène de vacance, qui impute sur le plan de financement des propriétaires investisseurs (rapport loyer/remboursement du crédit), lors de la mise en location d'une nouvelle résidence, les gestionnaires lancent des offres promotionnelles (gratuité des frais d'agence, dépôt de garantie offert...) entraînant une concurrence entre les résidences, les locataires déménageant au gré des offres. Ce nouveau parc, qui propose un certain niveau de confort, a incité les propriétaires bailleurs de logements anciens, notamment dans le centre d'Albi, à rénover leurs logements. Mais il a également engendré une hausse des niveaux de loyers de marché dans l'ancien. En périphérie, l'offre est plus tenue et mono-typée. En effet, quelques maisons sont proposées à la location, dans des lotissements ou dans les centre-bourgs. Toutefois, sur la période récente, l'offre locative nouvelle tend à

Part des locataires du secteur privé par commune en 2012

source : Insee RP 2012



ralentir par rapport au début des années 2000, en lien avec le repli des investisseurs.

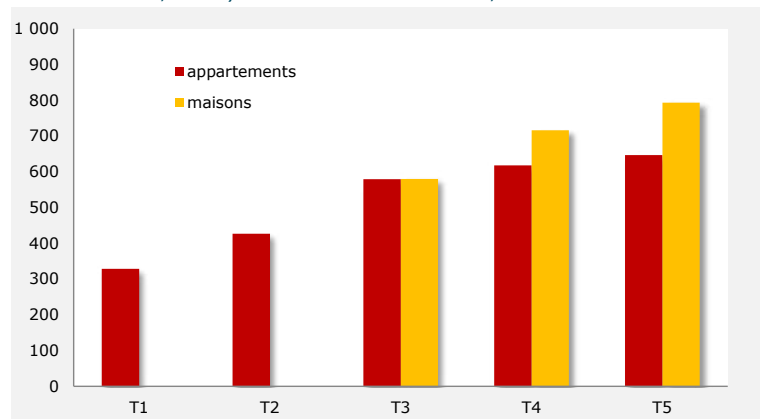
A partir de 2008, une baisse sensible s'opère sur les loyers des logements ayant connu une vacance importante. En 2010, les loyers repartent à la hausse, notamment sur les petites surfaces, portée par la demande étudiante. En 2013⁽²⁾, le loyer de marché des appartements atteint 8,3€/m², les loyers variant de 12€/m² pour un T1, 9€/m² pour un T2 à 6,4€/m² pour un T4. Ainsi, un T2 se reloue en moyenne 430€/mois, un T4 620€. Une maison de plus de cinq pièces se reloue environ 800€. Bien évidemment, en fonction de la localisation et du niveau de confort du logement, ces moyennes cachent une forte dispersion des loyers. Néanmoins, ce marché demeure le plus cher du département, et l'un des plus chers de la région (hors Haute-Garonne). D'autant plus que selon l'observatoire Clameur, les loyers de marché auraient progressé en 2014 de 2,8% sur Albi. En revanche, ils se stabiliseraient sur les communes de périphérie (-0,2%).

⁽¹⁾ FILOCOM 2011, d'après DGFiP

⁽²⁾ DDT 81, Les loyers de marché dans le Tarn, décembre 2013

Loyers de marché mensuels selon le type d'habitat en 2013 sur l'Albigeois (charges comprises)

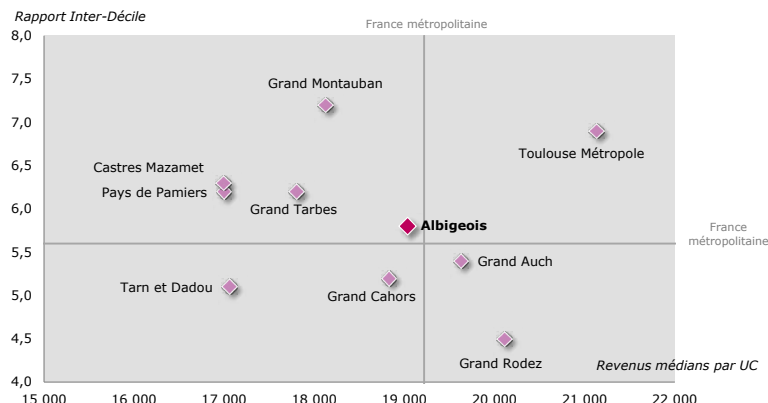
source : DDT 81, Les loyers de marché dans le Tarn, décembre 2013



D. Des choix résidentiels contraints par les dynamiques de marché

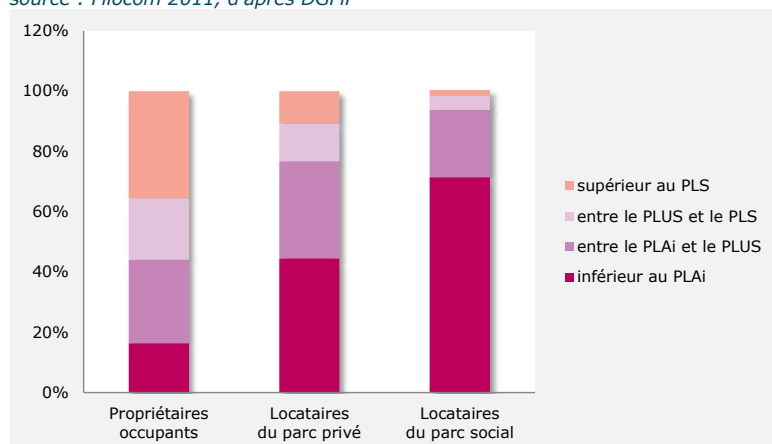
Les revenus médians et la dispersion des revenus fiscaux par Unité de Consommation en 2011 par EPCI de la région

source : Insee-DGI



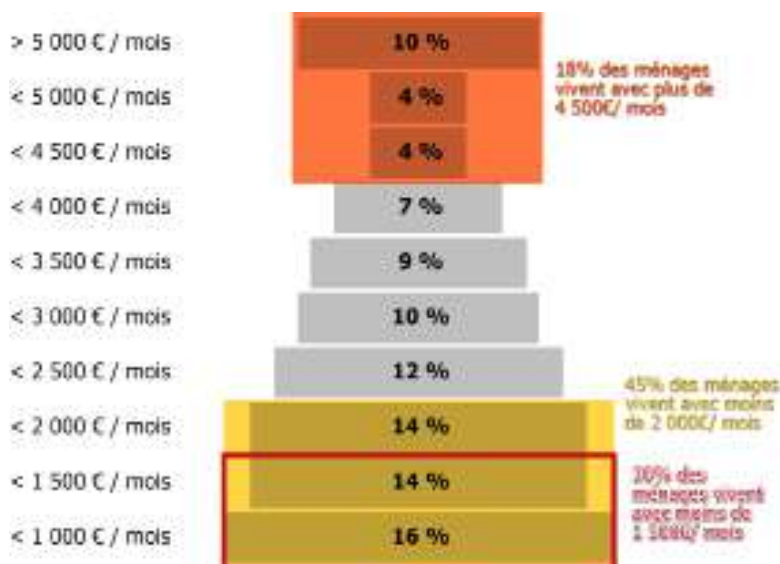
Répartition des revenus selon les plafonds PLUS par statut d'occupation en 2011

source : Filocom 2011, d'après DGFIP



Pyramide des revenus des ménages en 2011

source : INSEE, DGI revenus fiscaux des ménages



Une agglomération plutôt aisée mais avec de fortes disparités socio-spatiales

Avec 1 580€ par mois⁽¹⁾, le revenu médian par Unité de Consommation de l'Albigeois se rapproche de celui de la France Métropolitaine, et constitue l'un des plus élevés de Midi-Pyrénées, après ceux du Grand Rodez, du Grand Auch et de Toulouse Métropole. Les revenus médians de l'Albigeois figurent parmi les plus élevés du département. Toutefois, la médiane cache de fortes disparités avec un écart de presque 1 à 6 entre les revenus des ménages les plus pauvres et ceux les plus aisés. Si les revenus médians des ménages des déciles 2 à 9 sont plus élevés que sur l'ensemble du département, le premier décile présente un revenu médian inférieur à plus de 5% à celui du département, creusant les écarts entre les différents statuts d'occupation, facteurs discriminant sur le plan des revenus. En effet, avec 1 250€ par mois, le revenu médian des locataires du parc privé est 1,5 fois inférieur à celui des propriétaires. Ainsi, plus des trois-quarts des locataires du parc privé disposent de ressources compatibles avec l'obtention d'un logement social et font face à des loyers privés chers. Toutefois, une part importante d'étudiants logent dans ce parc et tirent les revenus médians vers le bas. La dispersion est d'autant plus marquée pour les locatif du parc locatif aidé, puisque leur revenu médian est 3 fois inférieurs à celui des propriétaires occupants. Ainsi, le parc public joue son rôle d'accueil des plus précaires, les niveaux de loyers du parc privé demeurant inaccessibles pour une part importante d'entre eux. Par ailleurs, ce rôle social du parc public est l'un des plus marqués de la région. En effet, les revenus médians des quartiers d'habitat sociaux d'Albi et de Saint-Juéry, qui regroupent plus du tiers du parc locatif aidé albigeois, des revenus les plus bas de Midi-Pyrénées. Parmi les 45 quartiers retenus dans le cadre du nouveau zonage de la Politique de la Ville, Cante-pau est celui dont la part de population à bas revenu est la plus élevée (57%), Lapanousse est 4ème (43%) et Veyrières Rayssac 12ème (35%).

⁽¹⁾ Insee-DGI, Revenus par UC hors prestations sociales-2011

Pour les primo-accédants, un marché du neuf concurrencé par une offre de logements anciens proche de l'Albigeois...

Progressivement, le marché de l'accession a exclu de plus en plus de ménages albigeois. En effet, une part d'entre eux ne peut pas prétendre à une accession sur le territoire communautaire. Le choix du locatif est souvent conditionné à des taux d'effort élevé dans le parc privé, à défaut d'entrer dans le parc social faute de logements locatifs aidés en nombre suffisant, auquel s'ajoute une offre mal répartie d'un point de vue géographique. L'absence d'une offre en accession à un prix abordable sur l'Albigeois conduit alors une partie de ces ménages à s'installer dans les territoires limitrophes où le marché est plus abordable, leur permettant ainsi d'acquérir un logement plus grand. En effet, les mobilités résidentielles, alimentant le processus de périurbanisation, sont souvent à corréluer avec le type d'habitat (maison avec jardin) et la superficie du logement (une pièce supplémentaire).

Au regard de la distribution des revenus des locataires du parc privé, qui peuvent être potentiellement des primo-accédants, et des prix du marché, près de la moitié peut acheter un appartement de deux-pièces en promotion immobilière⁽¹⁾. Toutefois, ce segment ne semble pas correspondre aux besoins des ménages, notamment des jeunes familles. Et les deux-tiers des locataires ne peuvent pas acheter une maison en diffus qui conjugue prix du terrain à bâtir et coût de construction de la maison. L'accès au marché de l'ancien est encore plus sélectif puisqu'avec un prix médian à 165 000€, seul un quart des locataires peuvent acheter une maison sur la ville-centre. Si la moitié peut accéder à un appartement ancien, ce segment se trouve très vite concurrencé par les marchés de proximité. Ainsi, avec un prix d'achat identique, le ménage peut accéder à une maison ancienne dans le Carmausin.

... et une offre locative rapidement en concurrence avec le marché de l'accession

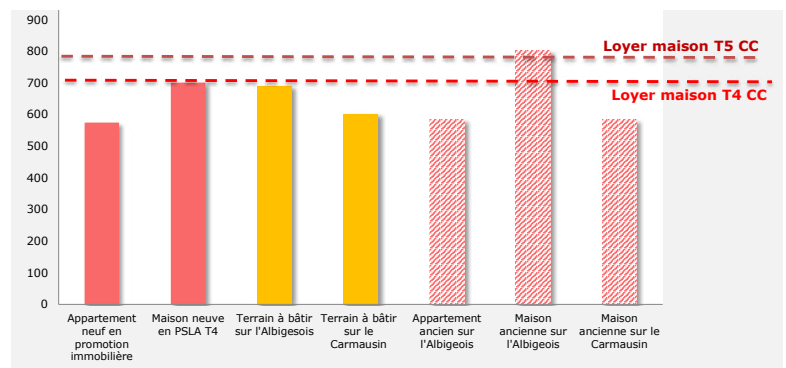
Au travers de la comparaison entre les mensualités de remboursements de crédits, les conditions demandées par les banques pour des primo-accédants et les loyers du parc locatif privé, il apparaît que les coûts de rem-

boursement de crédits sont proches des niveaux de loyers pour un bien équivalent, voire inférieurs dès que le ménage s'éloigne. Ainsi, le parc locatif privé est très vite concurrencé par le marché des terrains à bâtir du Carmausin notamment, puisque l'écart entre le loyer mensuel et les mensualités de remboursement du crédit est de 16% pour une maison composée de quatre pièces, il atteint 24% pour un cinq pièces. La concurrence est d'autant plus marquée sur le marché de l'ancien : les mensualités de remboursement pour une maison dans le carmausin est inférieur de 18% pour un quatre pièces et atteint 26% pour un cinq pièces en location sur l'Albigeois.

Face à ce constat, deux enjeux ressortent : une nécessaire régulation des niveaux de loyers et une politique de développement d'une accession aidée permettant de maintenir les familles sur l'Albigeois. Or, en 2014, huit communes de l'Albigeois ont demandé à être éligible au dispositif Pinel, nécessitant une dérogation à la zone B2. Pour autant, les plafonds de loyer du Pinel sont supérieurs aux loyers de marché⁽²⁾, par conséquent ce segment ne représente pas une réelle alternative pour les ménages, et peuvent au contraire participer à la hausse du niveau de loyer à moyen terme, comme cela fut le cas dans le milieu des années 2000. Parallèlement, l'offre en PSLA doit s'étoffer et s'adapter aux attentes des ménages, avec en parallèle une action publique axée sur une accession à de prix abordable, au travers de la maîtrise foncière, ou d'un déploiement d'une offre nouvelle, bénéficiant d'une aide locale à définir.

Les mensualités de remboursements de crédits comparés aux loyers du parc privé

Source : ECLN, Chambres des Notaires, hypothèses de simulation aua/T



⁽¹⁾ Hypothèses : prix moyens ECLN - apport personnel de 10% du prix du bien - frais de notaires inclus - prêts sur 25 ans avec les taux d'intérêt en vigueur - taux d'effort de 33%

⁽²⁾ Plafond B2 en Pinel : 9,75€ pour un 45 m² et 8,28€ pour un 75 m²

E. Un parc locatif aidé peu diversifié, inégalement réparti, mais un redéploiement récent

De quoi parle-t-on ?

Trois grands types de logement locatif aidé sont pris en compte dans l'article 55 de la loi SRU : le logement dit « HLM », le logement aidé spécialisé et le logement privé conventionné.

Le logement dit « HLM » prend en compte tous les logements faisant l'objet d'une convention avec l'Etat, ouvrant droit à l'APL à des ménages disposant de revenus modestes ou faibles, inférieurs à un plafond de ressources défini en fonction de la composition familiale et du type de financement (PLAI, PLUS, PLS). Financé par des subventions (Etat et collectivités locales) et/ou des prêts privilégiés (CDC, 1%, CAF) et ouvrant droit à des avantages fiscaux, ils sont portés par des bailleurs sociaux (OPH, ESH, SEM, communes, associations agréées) en maîtrise d'ouvrage directe ou en VEFA. Cela recouvre différentes natures de logements : le logement familial « ordinaire » : logement pérenne, loué nu, avec un bail de droit commun, c'est le plus courant, il recouvre près de 90% des financements de 2007 à 2013 sur l'Albigeois;

- le logement en « résidence » répondant à des besoins et à des publics spécifiques ; il s'agit de logement temporaire, souvent meublé, dans des structures disposant d'espaces collectifs et de services, avec un régime de redevance mensuelle (loyer + charges + prestations) ;
- les logements pour étudiants et les foyers pour personnes âgées et handicapées ;
- les résidences sociales pour jeunes travailleurs, pour travailleurs migrants, maisons relais et résidences sociales pour ménages en difficulté.

La loi SRU de décembre 2000 a introduit de nouveaux critères, pris en compte dans le calcul du taux SRU au même titre que le parc « HLM » :

- le logement privé conventionné ANAH sur 9 ans avec une possibilité de renouvellement, ouvrant droit à l'APL dont l'accès est soumis à des plafonds de ressources
- les logements communaux
- les logements HLM vendus à leurs occupants à compter du 1er juillet depuis 2006, et ce pendant 5 ans après leur vente.

La loi SRU : objectif et procédure d'inventaire des logements locatifs aidés

Sont assujetties, toutes les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à une agglomération ou intercommunalité de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, avec un taux de logements locatifs aidés devant atteindre 20 % des résidences principales. Pour établir le nombre exact de logements locatifs aidés et vérifier le respect ou non des 20%, un inventaire est réalisé chaque année par la DDT pour chaque commune soumise à la loi SRU, et pour celle proche d'atteindre les 3 500 habitants. Ainsi, à chaque fin année, le nombre et le pourcentage des logements locatifs aidés retenus sont notifiés officiellement aux communes. Le calcul s'effectue par rapport au nombre des résidences principales des communes concernées fourni par les services Fiscaux.

Au 1er janvier 2014, l'Albigeois regroupe près de 5 700 logements locatifs aidés au sens SRU, soit un peu moins de 15% des résidences principales, dont la majeure partie (84%⁽¹⁾) est gérée par des bailleurs sociaux, le reste étant des logements privés conventionnés.

Albi concentre 81% de l'offre locative aidée (au sens SRU), soit près de 4 606 logements, viennent ensuite Saint-Juéry, et Lescure d'Albigeois, avec respectivement 642 logements et 173 logements, soit 14% du parc social

de la communauté d'agglomération. Sur les communes d'Albi et de Saint-Juéry, qui représentent l'essentiel du parc locatif aidé, les constructions portent les marques des Trente Glorieuses. Pour la plupart elles ont été réalisées sous la forme de grands ensembles (un tiers), à l'image des quartiers de Cantepau, Lapanouse ou Rayssac. Sur Saint-Juéry, la quasi-totalité du parc locatif aidé est concentré sur le quartier Prativiel/Les Rosiers. Répondant à la logique de cette époque (génération Baby-Boom, modèle quasi unique de

⁽¹⁾ RPLS, Répertoire du Parc Locatif Social

En 2013, 500 logements sont conventionnés dans le parc privé. Les deux-tiers concernent la seule ville d'Albi, en lien avec la réalisation de l'OPAH quartiers d'Albi. Malgré son faible poids, ce parc privé constitue une offre complémentaire au parc HLM, surtout au-delà de la ville-centre, mais il n'est pas pérenne dans le temps (durée de conventionnement). Pour autant, cette complémentarité est d'autant plus importante dans les communes plus rurales, celles-ci étant considérées comme peu attractives par les opérateurs sociaux. La mobilisation du parc privé permet dès lors de maintenir, voire de développer une offre de logements à loyers abordables sur ces territoires. Ce sont en majorité des logements anciens, conventionnés ANAH ou des logements communaux, ayant fait l'objet d'une réhabilitation, en centre-bourg notamment.

Répartition du parc locatif aidé public et privé conventionné (SRU) en 2014

source : DDT 81 / SLCD /UPL 01/01/2014

Nombre de logements locatifs aidés (SILU)

4 600

650

30

Logements conventionnés gérés par les bailleurs

Logements privés conventionnés

© 2011/T

Commune	Avant 1990	de 1990 à 2009	Depuis 2010	Total
Lescure-d'Albigeois	12	52	65	129
Marssac-sur-Tarn	0	22	20	42
Puygouzon	8	20	15	43
Sequestre	20	22	0	42
Artès	12	12	0	24
Castelnau-de-Lévis	0	10	0	10
Terssac	3	7	0	10

Stacked bar chart showing the evolution of the number of projects in the PLUS and PLAI programs from 2007 to 2013. The Y-axis represents the number of projects (0 to 200). The X-axis represents the years. The legend indicates three categories: PLAI Structure (yellow), PLUS (orange), and PLAI (red).

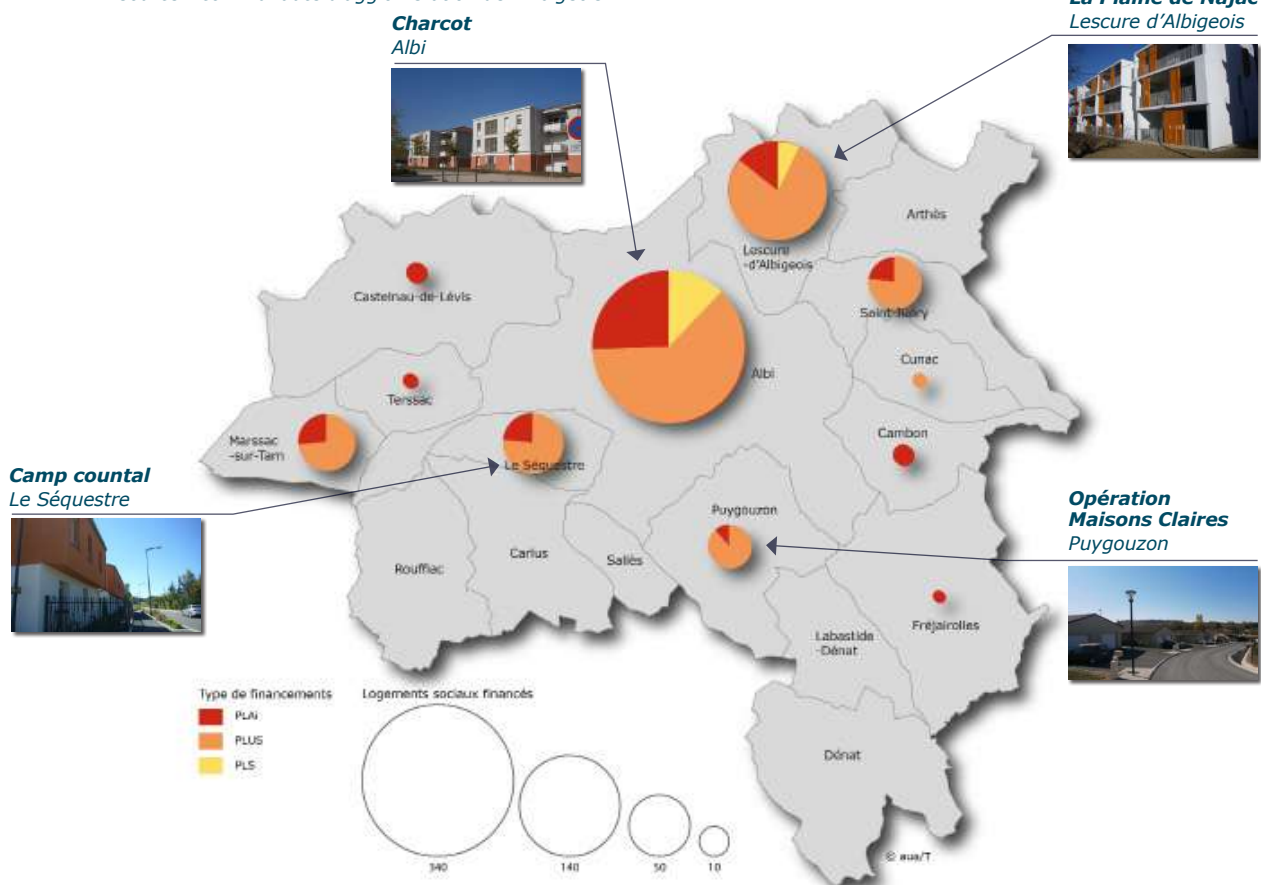
Year	PLAI Structure	PLUS	PLAI
2007	0	135	15
2008	0	42	10
2009	0	25	8
2010	0	10	3
2011	10	78	25
2012	0	85	42
2013	0	72	33

Toutefois, l'effort de rattrapage reste à renforcer sur l'ensemble des communes de l'agglomération au titre du rattrapage SRU pour les communes assujetties et celles proches du seuil des 3 500 habitants, auquel s'ajoutent des objectifs de production établis dans le SCoT au titre des solidarités territoriales. La production récente a également permis l'im-

plantation de nouveaux bailleurs sociaux, qui participent à la diversité de l'offre produite au côté de l'opérateur historique, Tarn Habitat qui gère plus de 91% du parc social. En matière de typologie, le parc de grands logements est prédominant, la moitié de la production 2007-2013 concernent T4 et +, un tiers sont des T3 et 20% des petits logements (T1-T2).

Répartition des logements locatifs aidés financés entre 2007 et 2013

source : communauté d'agglomération de l'Albigeois



L'application de la loi SRU

Au 1er janvier 2014, trois communes doivent répondre à l'article 55 de la loi SRU. Deux communes sont proches des 20%, Albi et Saint-Juéry, respectivement 18,44% et 19,27%, Lescure d'Albigeois étant à 9,03%. Malgré l'accélération des livraisons sur la période récente, grâce à l'action du précédent PLH, le rattrapage SRU reste un objectif important : 625 logements sont manquants pour atteindre 20% des résidences principales à l'horizon 2025 (391 sur la ville d'Albi où le développement résidentiel contribue à repousser l'objectif, 24 logements sur Saint-Juéry, et 210 sur Lescure d'Albigeois, qui soumise aux exigences de la loi SRU depuis le milieu des années 2000 rattrape son déficit ayant peu construit de locatif aidé auparavant, à l'image du quartier de la Plaine de Najac, qui lui ont permis de tripler son parc en cinq ans.

Par ailleurs, trois communes sont en passe de franchir le seuil des 3 500 habitants : à court terme pour Marssac et Puygouzon, à plus long terme pour Arthès (après 2025)⁽¹⁾. Pour ces communes encore non assujetties, le rattrapage SRU atteint 217 logements locatifs aidés à Marssac et 183 à Puygouzon pour atteindre 20% à l'horizon 2025.

⁽¹⁾ Estimation aua/T

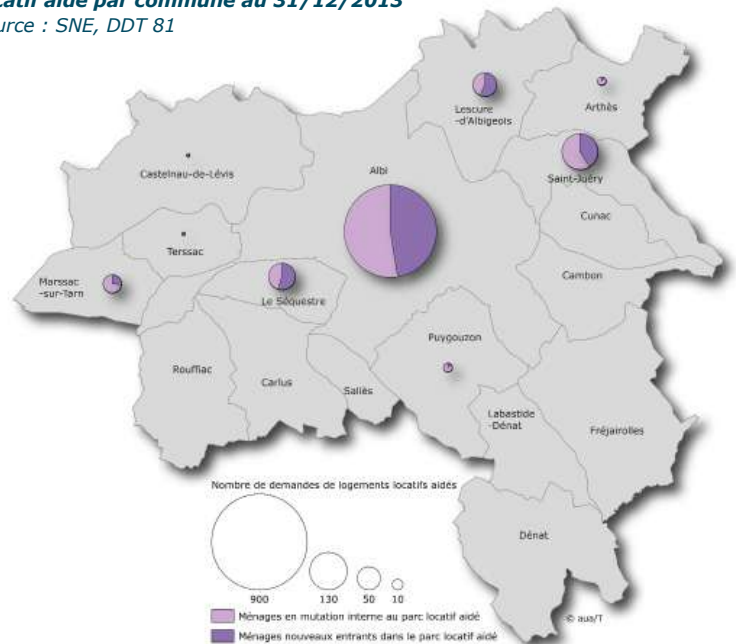
Des besoins en logement locatif aidé exprimés par des ménages à faible revenus

Fin 2013, près de 1 200 ménages sont en attente d'un logement locatif aidé sur l'Albigeois, soit un tiers des demandes du département. Selon les derniers relevés statistiques du SNE, Système National d'Enregistrement de la demande, 1 300 ménages sont en attente d'un logement locatif aidé à fin 2014, soit une progression des demandes sur un an relativement importante, +11%, alors qu'elles avaient stagné sur les trois années précédentes. Cette hausse est portée par des nouveaux demandeurs, c'est-à-dire par des ménages qui ne vivaient pas déjà au sein du parc locatif aidé. Ces demandes témoignent de la fragilité financière des ménages et d'une pression accrue sur le parc locatif privé, sur lequel les taux d'efforts sont trop élevés pour nombre d'entre eux. En effet, un tiers des nouveaux demandeurs sont locataires dans le parc locatif privé, et un demandeur sur six souhaite accéder à un logement social en raison d'un niveau de loyer actuel jugé trop élevé. Des demandes qui relèvent pour une grande partie de travailleurs pauvres puisqu'un tiers sont en situation d'emploi, en contrat pérenne ou non, et 15% sont en recherche d'emploi. La grande majorité des demandeurs ont des revenus inférieurs ou égaux au plafond PLAI (72%), parmi les nouveaux demandeurs comme pour les ménages en mutation au sein du parc locatif aidé.

Un quart des demandeurs vivent déjà au sein du parc locatif aidé. Une part importante de ces ménages ne peut pas quitter le parc public pour se loger dans le parc privé. En effet, ils disposent de bas revenus : 41% ont un revenu par Unité de Consommation (UC) de moins de 1 000€/mois, les deux-tiers ont moins de 1 500 €/mois/UC, soit la majorité qui dispose de revenu leur permettant d'accéder à un logement très social (PLAI). Les mutations permettent de répondre à l'évolution des besoins, liés d'une part aux évolutions des structures familiales (17% vivent dans un logement trop petit pour eux), et d'autre part à une nécessaire adaptation du logement pour le ménage (11% demande un nouveau logement pour des raisons de santé). Ainsi, les mutations au sein du parc social permettent aux ménages de s'inscrire dans des itinéraires résidentiels mieux adaptés à leurs besoins. Notons que 15% des ménages souhaitent déménager pour des raisons d'environnement et de problème de voisinage.

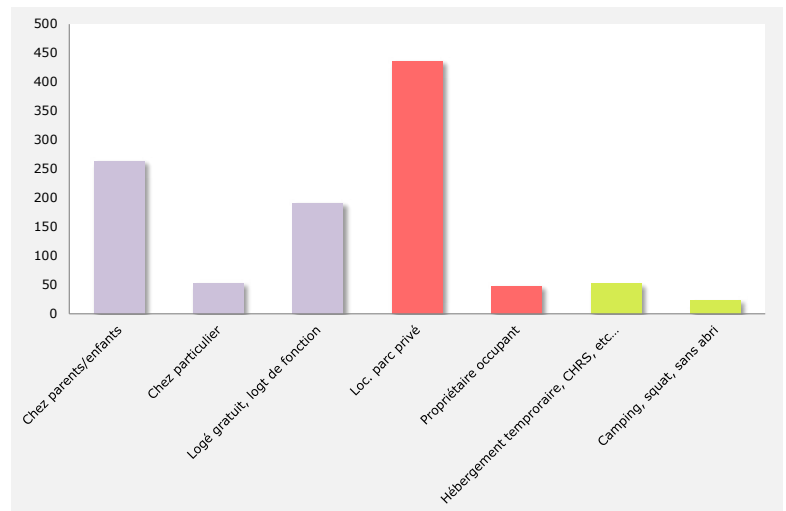
Répartition des ménages demandeurs d'un logement locatif aidé par commune au 31/12/2013

source : SNE, DDT 81



L'ancien statut d'occupation des nouveaux demandeurs au 31/12/2013

source : SNE, DDT 81



Près de trois ménages sur quatre souhaitant un logement locatif aidé demandent Albi en premier choix, et 11% Saint-Juéry. Les choix de localisation des demandeurs sont à relativiser car corrélés à la connaissance des ménages de la répartition géographique de l'offre locative aidée. Aussi, les communes où aucune demande n'est exprimée ne signifie pas qu'il n'y a pas de besoin, mais les ménages savent qu'il n'y a pas ou peu de logements. Le phénomène de desserrement des ménages se retrouve parmi les demandeurs de logements, puisque la proportion de personnes vivant seules est particulièrement importante, notamment parmi les nouveaux demandeurs pour lesquels plus de la moitié vivent seuls. Ces personnes seules sont des jeunes, plus de

la moitié a moins de 30 ans, qu'ils soient étudiants ou en début de parcours professionnel. La part des personnes vivant seules est légèrement inférieure pour les ménages en mutation au sein du parc social, qui émanent davantage de personnes plus âgées. Toutefois, un tiers des demandeurs vivent en famille ce qui traduit les difficultés d'accès à des grands logements sur le marché libre, tant en locatif qu'en accession. Souvent plus précarisées, les familles monoparentales sont surreprésentées parmi les demandeurs. En effet, alors que 9%⁽¹⁾ des ménages de l'Albigeois sont des familles monoparentales, elles représentent près du quart des nouveaux demandeurs de logements locatifs aidés. Pour autant, la taille des ménages n'est pas systématiquement corrélée avec la taille du logement. Ainsi, alors que les deux-tiers des demandeurs sont composés d'une ou deux personnes, les trois-quarts d'entre eux souhaitent accéder à une trois ou quatre pièces. Les facteurs sont multiples : pour répondre à des besoins ponctuels, comme l'accueil d'un enfant le week-end pour les ménages séparés, pour anticiper une modification de la taille du ménage, avec l'arrivée d'un enfant ou l'hébergement d'un membre de sa famille comme les parents en perte de mobilité, pour conserver un certain niveau de confort, notamment pour les personnes âgées quittant un logement individuel (espace pour conserver son mobilier, une chambre supplémentaire pour accueillir la famille)...

⁽¹⁾ Insee RP 2011

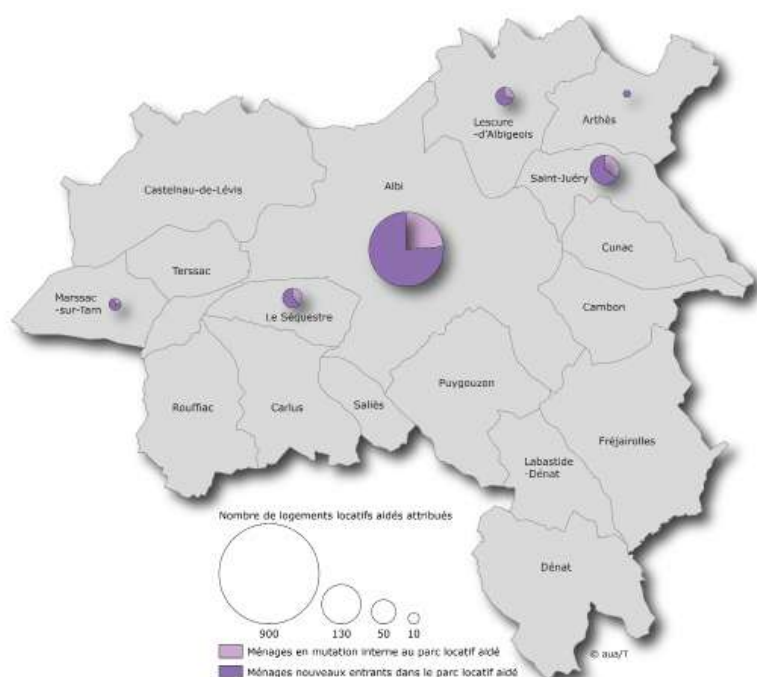
⁽²⁾ Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées du Tarn (2013-2018)

⁽³⁾ Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

Près de 700 attributaires en 2014, soit 1,7 demandes pour une attribution

Le volume d'attributions dépend de la mobilité au sein du parc locatif aidé, de l'offre nouvelle et des priorités d'attribution. En 2014, près de 700 ménages ont bénéficié d'un logement social, dont un quart résulte d'une mutation au sein du parc social. Ainsi, l'accélération des livraisons de logements locatifs aidés ne suffit pas à satisfaire toutes les demandes, les besoins restent importants, on dénombre 1,7 demandes pour 1 attribution. Si l'effort de production de logements locatifs aidés à loyer réduit sur les dernières années permet de mieux répondre à la demande, la programmation de PLAi ou de PLUS à loyer minorés reste insuffisante au regard des revenus des ménages en attente d'un logement. En effet, la majorité des attributaires ont des revenus inférieurs au PLAi (78%), reflet des caractéristiques des demandeurs, notamment des travailleurs pauvres, et de l'effet du PDALPD⁽²⁾. En effet, plus du quart des ménages ayant demandé un logement locatif aidé est sans logement, ces ménages pouvant être hébergés chez un tiers, avec une relation de parenté ou non, ou dans des structures d'hébergement d'urgence de type CHRS⁽³⁾, maisons relais... Pour autant, si les loyers sont plus abordables dans le parc social, il convient d'être vigilant sur les charges locatives, parfois trop élevées, imputant sur le reste à charge des ménages après déduction des aides de la CAF.

Répartition des attributions locatives aidées par commune au 31/12/2013
source : SNE, DDT 81



Dans ce contexte, la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement et du Plan de gestion partenarial de la demande de logement social et d'information du demandeur issus de la loi ALUR, constitue un double enjeu pour l'Albigeois. D'une part, satisfaire le droit à l'information des demandeurs et favoriser une plus grande transparence vis-à-vis d'eux, du dépôt de la demande jusqu'à l'attribution du logement. D'autre part, cela renforce la coordination entre les acteurs pour mieux répondre aux besoins des ménages, et constitue un outil de maîtrise des enjeux de peuplement et d'aide à la programmation (système de priorisation).

LA DIVERSIFICATION DES BESOINS EN LOGEMENT DES POPULATIONS VULNERABLES

A. Des demandes et des besoins en logement évolutifs pour les personnes âgées

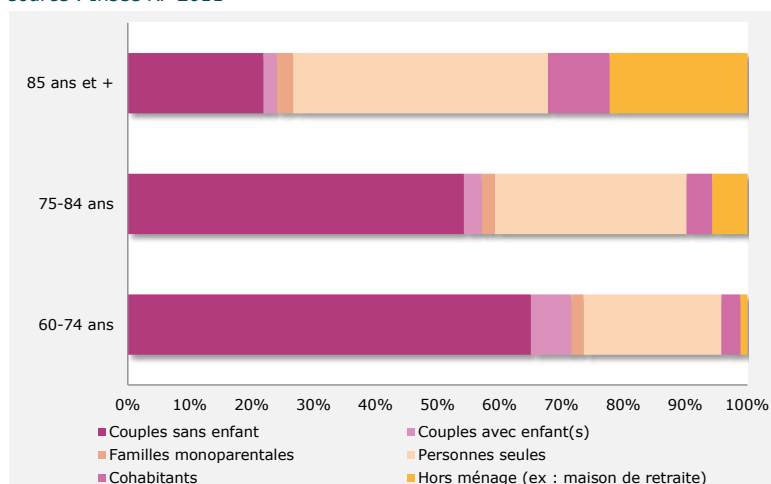
Comme rappelé en début de diagnostic, la population âgée de plus de 60 ans augmente fortement et devrait voir son poids progresser : plus du tiers de la population du SCoT Albigeois sera âgée de plus de 60 ans à l'horizon 2040, avec une progression des plus de 60 ans plus importante que pour les moins de 20 ans (+48% pour +10%)⁽¹⁾. Mais 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. Ainsi, la majorité des personnes âgées de plus de 60 ans reste dans leur logement : seulement 5% vivent dans une structure d'hébergement. Toutefois, au regard du vieillissement de la population et de la hausse de la dépendance liée à l'allongement de l'espérance de vie, une nécessaire adaptation des conditions d'habitat, et in fine de l'offre de logement, tant en neuf que dans l'existant, s'impose. En fonction de l'âge, de l'état de santé, du lieu de vie et de la solvabilité des ménages, les besoins en logements diffèrent. Trois grands temps dans le vieillissement sont identifiés :

- Les « jeunes seniors » (les 60-74 ans) : en 2012, ils sont 13 570⁽²⁾ à vivre dans l'Albigeois et représentent 17 % de la population. Encore en activité ou en retraite, ces personnes sont dans une période de vie autonome et active (associations, familles, loisirs...), et restent relativement mobiles. Souvent propriétaires de leur logement depuis longtemps, secundo ou tertio accédant, les jeunes seniors bénéficient d'un pouvoir d'achat confortable, venant concurrencer les primo-accédants, notamment dans le centre-ville d'Albi. Ils souhaitent souvent se rapprocher de leurs enfants (jeunes actifs), revenir au « Pays » ou venir s'installer dans l'Albigeois pour bénéficier d'un cadre de vie

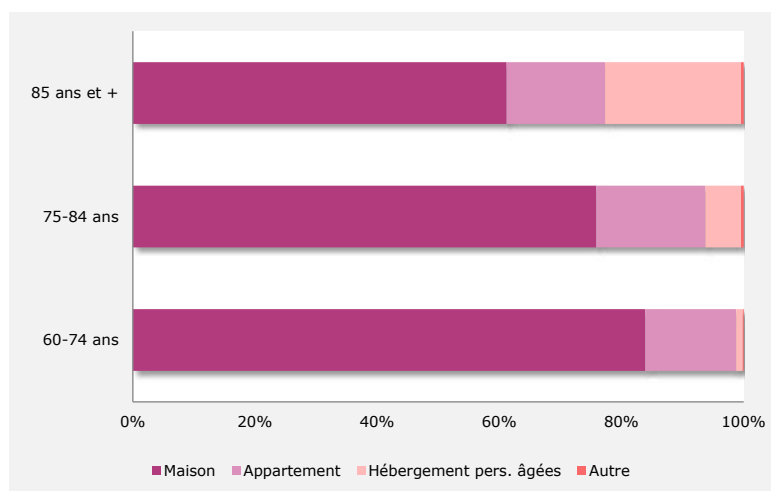
Les modes de cohabitation selon les tranches d'âge en 2011

source : Insee RP 2011



Les types d'hébergement selon les tranches d'âge en 2011

source : Insee RP 2011



⁽¹⁾ Projections de population à l'horizon 2040 – INSEE/DREAL – décembre 2013

⁽²⁾ Source : RP INSEE 2012

agréable. D'autres, à l'opposé, disposent de revenus modestes, voire très modestes. Ils sont dans un parcours résidentiel différent (locataires, hébergés...) et ont des attentes et des besoins particuliers en matière de services, d'aide et d'accompagnement.

- Les « séniors » (les 75-84 ans) : en 2012, ils sont 6 720 à vivre dans l'Albigeois et représentent 8 % de la population. C'est dans cette tranche d'âge que peuvent apparaître les premiers symptômes de perte d'autonomie avec de plus en plus de difficultés pour se déplacer, se soigner et s'occuper des tâches quotidiennes, et d'une relative fragilisation des liens sociaux. Les réponses aux besoins en matière d'habitat sont graduées. La première étape de leurs besoins s'oriente principalement dans l'amélioration et l'adaptation du logement et de l'environnement ou une demande de logement plus adapté, dans le parc locatif privé ou public. Ils peuvent également opter pour des solutions intergénérationnelles, bien qu'encore peu développées ; suivies de près par une demande d'intégration dans une maison de retraite publique ou privée, pour les ménages au pouvoir d'achat plus élevé.
- Les « aînés » (les plus de 85 ans) : en 2012, ils sont 3 075 à vivre dans l'Albigeois et représentent 4 % de la population. A ces âges, s'observe une accentuation des symptômes de dépendance, tant physiques que psychiques ; le maintien à domicile devient alors problématique et commence le début d'un mode de vie de plus en plus subi. Les besoins s'orientent principalement vers des établissements spécialisés comprenant des structures médicalisées, publiques ou privées (EHPA, EHPAD) en fonction de la solvabilité des ménages.

Dans les années à venir, le vieillissement va générer des besoins importants, tant en services à la personne qu'en actions liées à l'habitat. Or, de manière générale, le parc de logements ordinaires est peu adapté aux problématiques du vieillissement. Une partie du parc est même inadaptée (habitat individuel à étage, habitat collectif sans ascenseur...) et rend le maintien à domicile particulièrement difficile. Dans ce contexte, la question de l'adaptation du parc de logements existant et neuf est un enjeu majeur auquel devront répondre les pouvoirs publics, dans un contexte de contraintes financières fortes pour une grande partie des ménages.

Par ailleurs, la prise en charge de la dépendance devient également un enjeu majeur. Sous certaines hypothèses de projection⁽¹⁾, le nombre de personnes âgées dépendantes augmenterait de 30 % entre 2010 et 2030 dans le Tarn, soit 3 000 personnes supplémentaires. Le taux de dépendance attendrait 8,3% à l'horizon 2030, les pouvoirs publics devant apporter des réponses spécifiques. Or les problématiques de la dépendance, liées au grand âge ou à un handicap mental, sont généralement confrontées, en matière de logement, à une insuffisance de réponses adaptées. Concomitamment, la dépendance s'accompagne de besoins d'emplois supplémentaires. En effet, en institution comme à domicile, le nombre de professionnels de santé, notamment celui des infirmiers, devrait augmenter largement. A l'échelle régionale, les projections estiment une augmentation de 40% du nombre d'emplois pour le maintien à domicile, pour 7% en institution, soit 6 000 emplois en équivalents temps plein.

⁽¹⁾ INSEE – Midi-Pyrénées, 6 pages, sept 2012
« 23 500 personnes âgées dépendantes supplémentaires d'ici 2030 », avec la collaboration de l'ARS Midi-Pyrénées

Une diversité des modes d'habiter en fonction des âges de la vieillesse et de la solvabilité des ménages

Les revenus médians des ménages âgés entre 60 et 74 ans sont légèrement plus élevés que ceux de l'ensemble des ménages (1 880 €/UC/mois en 2011 contre 1 585 € pour l'ensemble des ménages⁽¹⁾), ceux des plus de 75 ans sont légèrement inférieurs (1 530 €/UC/mois). Néanmoins, ces médianes cachent de fortes disparités entre les individus. En effet, une part de la population âgée bénéficie de revenus très modestes. Pour rappel, l'Allocation de Solidarité aux Personnes Agées (ASPA), ou appelée minimum vieillesse, est de 800 €/mois pour une personne seule et de 1 242 €/mois pour un couple⁽²⁾, quand le coût d'une maison de retraite dépasse 2 000€/mois. Dès lors, le recours aux solidarités familiales, tant financières qu'en termes de cohabitations intergénérationnelles est une alternative. Mais les descendants ne sont pas toujours en capacité de pouvoir aider financièrement leurs aînés ou de pouvoir les accueillir dans leur logement, souvent trop petit, dans un contexte économique difficile où le marché de l'emploi est atone et les carrières professionnelles linéaires.

Favoriser une palette d'offres en accompagnement et en services pour favoriser le maintien à domicile

Les politiques locales doivent favoriser une palette d'offres en accompagnement et en services pour favoriser le maintien à domicile des propriétaires, mais aussi des locataires, notamment dans le parc locatif aidé, tout en développant une offre en hébergement spécifique.

Différentes actions, mises en place par les Centres Communaux d'Actions Sociales (CCAS) ou autres associations telles que les ADMR, permettent d'accompagner et d'aider les ménages à rester au sein de leur domicile. L'une des premières solutions consiste à apporter les repas au domicile des ménages : en 2013, 520 repas ont été distribués par jour en moyenne par le CCAS, un nombre en progression constante depuis 2011. Peuvent se cumuler des aides financières pour le chauffage, le jardinage, les transports urbains... Autant d'actions d'accompagnement qui permettent d'améliorer le cadre de vie, d'éviter l'isolement en favorisant le lien social et de repérer les situations de fragilité sociale et des conditions d'habitat mal adaptées, voire indignes.

Différentes alternatives des modes d'habiter



⁽¹⁾ INSEE-DGI Revenus fiscaux localisés en 2011

⁽²⁾ Au 1^{er} Janvier 2014

Adapter les parcs neufs et existants aux personnes âgées et handicapées

En 2014, 2 640 personnes perçoivent l'Allocation pour Adulte Handicapé (AAH) sur l'Albigeois, en progression de 31% par rapport à 2009.

Pour répondre à l'accessibilité au logement des personnes âgées et handicapées, toute construction neuve doit faciliter l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Dans le parc existant, la communauté d'agglomération a coordonné un appui technique gratuit et un ensemble d'aides financières pour les travaux d'autonomie de la personne, dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) portant sur 2010-2015. Au sein du parc locatif social, les ménages peuvent contacter les bailleurs sociaux pour une mise à disposition d'un logement accessible ou pour des travaux d'adaptation pour recevoir une personne âgée ou présentant un handicap.

Adapter le parc locatif aidé au vieillissement des demandeurs et des locataires

Pour répondre aux besoins d'une population âgée autonome, mais qui ne peut plus rester dans son logement (maison à étage, jardin à entretenir...), le parc locatif social peut être une alternative, avec des logements adaptés, à proximité des services et équipements et des dessertes de transports en commun. D'ailleurs, le CCAS de la ville d'Albi observe de plus en plus de retraités qui s'orientent vers le parc locatif aidé. Parmi les nouveaux demandeurs

d'un logement social, 8% ont plus de 60 ans. Ces demandes portent sur des logements accessibles aux normes handicapés, notamment pour des T2-T3 en petits collectifs, à proximité des services et équipements et desservis en transports en commun. Mais ces nouvelles demandes, conjuguées au vieillissement des locataires du parc social nécessiteront d'adapter les logements, surtout dans le parc existant. Ces logements peuvent être destinés prioritairement aux seniors mais non dédiés pour permettre une mise ou une remise en location pour tous faute de candidat sénior.

Favoriser les nouvelles formes de cohabitation

Pour répondre pleinement aux besoins d'une population âgée, d'autres réponses peuvent être apportées en développant de nouvelles formes d'habiter. Ainsi, de nouvelles formes de cohabitation se développent, permettant de répondre aux besoins en logement des étudiants/jeunes tout en luttant contre l'isolement des seniors.

- L'association « Logements Entraide Générations » favorise la colocation intergénérationnelle où les personnes âgées qui disposent de grands logements accueillent des étudiants chez eux. Plusieurs formules existent : d'un hébergement gratuit en contrepartie de petits services et d'une présence, à un loyer modéré sans contrepartie de services. Ces cohabitations permettent de répondre aux besoins en logement des étudiants en luttant contre l'isolement des seniors.
- Des résidences intergénérationnelles se

EHPAD La Maison du Lac à Puygouzon



développent également permettant à des personnes âgées et à des jeunes de trouver des formes d'habitat adaptées à leurs besoins et à leurs solvabilités.

- La cohabitation entre adultes, sans lien de parenté, tend à croître. Il s'agit pour des seniors seuls ou en couple de s'organiser pour partager un grand logement (appartement ou villa avec jardin). Chaque personne dispose d'un espace privatif et le groupe partage des parties communes. Ces nouveaux types de cohabitation permettent de rompre l'isolement, tout en partageant les coûts liés au logement. Mais si rester dans son domicile le plus longtemps possible est un souhait unanime, certaines situations nécessitent de déménager pour répondre aux besoins d'une population âgée autonome, mais qui ne peut plus rester dans son logement (maison à étage, jardin à entretenir...)

délais moyen pour y accéder augmentent. Or, selon les projections de population réalisées par l'INSEE et la DREAL Midi-Pyrénées à l'échelle des SCoT⁽²⁾, la population âgée de plus de 75 ans passerait de 11 400 à 20 150 personnes à l'horizon 2030. Dès lors, l'offre en structures d'hébergement devra se développer pour répondre aux demandes futures, tout en garantissant une bonne « accessibilité tarifaire » pour les résidents. Ces actions s'articulent avec celles menées par le Conseil Départemental du Tarn. Or, au printemps 2015, ce dernier a lancé l'élaboration du nouveau schéma gérontologique départemental, le précédent arrivant à son terme, en vue d'une adoption votée début 2016. Ce schéma devra établir les règles de priorité pour les cinq ans à venir, en mettant en œuvre les dispositions de la future loi d'adaptation de la société au vieillissement actuellement à l'étude au Sénat (mars 2015).

Créer des places à coût abordable en structure spécialisée

Dès que les personnes rencontrent des difficultés liées à la perte d'autonomie, les structures spécialisées constituent souvent la seule alternative, si l'accès financier et le nombre de places sont suffisants. Dans l'Albigeois, on dénombre 11 maisons de retraite ou structures de longue durée publiques ou privées⁽¹⁾, soient près de 1 180 lits, qui répondent, en partie, aux besoins des personnes âgées. Cette offre est largement concentrée sur la ville-centre, bien qu'une offre relativement récente se constitue sur les communes de périphérie : 9 structures pour une capacité de 906 lits sont localisées à Albi, une comprenant 94 lits à Castelnau de Levis, une structure de 60 lits à Lescure d'Albigeois et une autre de 66 lits à Puygouzon. L'offre en foyers logements ou en petites structures est plus réduite : 38 lits et 15 places sont disponibles en accueil de jour autonome. Néanmoins une partie de l'offre n'est pas adaptée aux capacités financières des ménages et peine à trouver une clientèle. Avec 1 180 places en structure d'hébergement pour personnes âgées, le taux d'équipement est de 120 places pour 1 000 personnes de plus de 75 ans. Or une vigilance doit être apportée par les pouvoirs publics afin de maintenir, voire d'accroître ce taux, pour ne pas augmenter le déficit déjà engagé et répondre aux demandes futures. En effet, les listes d'attente ne cessent de croître et les

⁽¹⁾ source : Conseil Général du Tarn

⁽²⁾ source : INSEE – Midi-Pyrénées, 6 pages, sept 2012 - Omphale 2010 Insee, Enquêtes handicap-Santé 2008-2009 Insee-Drees, RP 2007

B. De jeunes ménages précaires qui rencontrent des difficultés d'accès au logement

Les jeunes, un sous ensemble très hétérogène

L'Albigeois se distingue au sein du département par son attractivité sur les « jeunes ». Toutefois, ce terme recouvre une diversité de situations en fonction de l'âge des personnes, de leurs activités, voire même de leurs niveaux de vie. Ces caractéristiques permettent de distinguer différentes catégories :

- les étudiants en alternance ou en formation continue
- les jeunes en début de parcours professionnel ou en mobilité professionnelle
- les jeunes cumulant de très grandes difficultés sociales et économiques

Aussi, les jeunes représentent un sous ensemble socio-démographique très hétérogène dont les parcours résidentiels du départ du domicile parental à l'installation dans un logement autonome, s'effectuent de façon très variable. Leurs modes de cohabitation évoluent selon les étapes de vie, et les évolutions sociétales et économiques ont modifié leurs pratiques résidentielles.

Des étudiants qui vivent majoritairement seuls

Sur la rentrée 2013/2014, 5 500 personnes étaient en formation post-baccalauréat sur l'Albigeois, des effectifs en progression constante depuis 2007, en lien avec l'ouverture de filières d'études universitaires supplémentaires à Champollion. La moitié d'entre eux sont des étudiants au sein de l'université, 19% sont en BTS, 13% étudient à l'Ecole des Mines et 9% passent un diplôme d'Etat (infirmiers et éducateurs spécialisés). La majeure partie des étudiants vivent sur la ville centre (75%⁽¹⁾), en raison de la proximité des

transports en commun, des équipements, des services et pour bénéficier des différentes animations culturelles. D'autres en revanche privilégient la proximité avec leur établissement d'enseignement. Ce choix est corrélé à l'offre de logements dédiés aux étudiants qui se localise souvent à proximité de ces établissements. Notons qu'un quart des étudiants vivent dans une des communes de l'Albigeois, certainement chez leurs parents, ou ce sont des étudiants plus âgés en reprise d'étude. Enfin, une minorité vit en dehors du territoire, dont une partie fait des allers-retours quotidiens avec l'agglomération toulousaine.

Ainsi, plus de la moitié des étudiants vivent seuls, 19% vivent chez leurs parents, 13% sont en couple et 8% en colocation. Près de 18% des étudiants vivent en résidence universitaire, plus de la moitié en appartement et un quart en maison, notamment des étudiants en couple, en colocation ou qui vivent chez leurs parents. Parmi les étudiants vivant seuls, la quasi-majorité d'entre eux sont logés dans le parc locatif privé. Pour répondre aux besoins des jeunes, différentes mesures ou aides sont développées pour faciliter l'accès au logement : les résidences étudiantes, telles que l'opération en construction en 2015 sur le site de l'Ecole des Mines comportant 60 logements financés en PLS étudiants, le parc de logements CROUS comprenant 35 logements rattachés au fonctionnement du F.J.T.⁽²⁾, les logements dans le parc locatif privé et social, etc. Notons qu'en 2013, 9% des ménages ayant déposé une demande de logement locatif aidé sont des étudiants ou des apprentis.

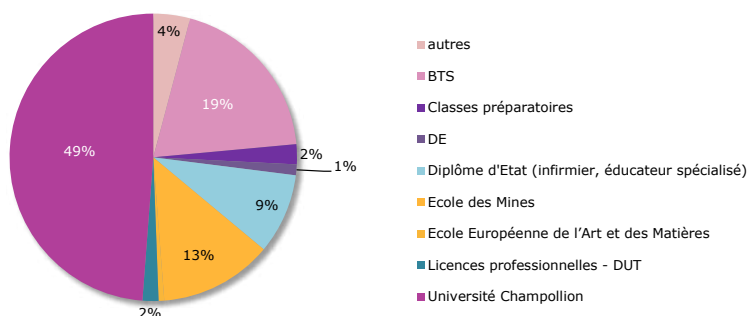
Néanmoins, si l'Albigeois confirme son attractivité chez les 19-25 ans, conséquence de son offre de formation, l'intégration des étudiants en fin d'études constitue un des enjeux majeurs pour l'Albigeois. En effet, cela interroge sur la capacité de l'agglomération à offrir un emploi aux jeunes en début de parcours professionnel. La fin de la vie étudiante et le passage dans la vie active entraînent en effet un plus grand nombre de départs de 25-29 ans que d'arrivées de personnes du même âge. Deux facteurs majeurs expliquent ce phénomène. D'une part l'offre universitaire peut conduire à quitter l'Albigeois pour poursuivre une spécialité au-delà des Licences et Master. D'autre part, le marché de l'emploi local n'a pas la capacité de recrutement nécessaire pour permettre aux jeunes qualifiés de s'installer sur le territoire.

⁽¹⁾ sources : Les pratiques spatiales des étudiants de l'albigeois – enquêtes réalisées par les étudiants de Champollion dans le cadre d'une commande de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois – Juin 2014

⁽²⁾ Foyers de jeunes Travailleurs

Répartition des effectifs étudiants selon le type d'études

Source : Rectorat



Des difficultés d'accès au logement, mais des dispositifs d'aide à l'œuvre

Les ressources financières des étudiants et des jeunes en formation (alternance, apprentissage, stage) sont variables, souvent non stables, et la connaissance de leurs revenus est de manière générale partielle. Ils ne font pas nécessairement de déclaration de revenus autonome, et peuvent bénéficier d'aides de leur famille (soutien variable et très difficile à estimer). De plus, 44% des étudiants de l'université de Champollion sont boursiers (rentrée 2014/2015) et il est important de souligner qu'une part d'étudiants travaillent pour payer leurs études. Cependant, l'aide au logement (APL ou ALS) délivrée par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) est une ressource indispensable pour une majorité d'entre eux : en 2012, 19% des allocataires de la CAF ont moins de 25 ans sur l'Albigeois. Cette aide financière est complétée par divers dispositifs d'accès au logement tels que la Caution Locative Etudiante gérée par le CROUS pour faciliter l'accès au logement des étudiants n'ayant pas de garant personnel, ou l'avance et la garantie Loca-Pass, gérée par Action Logement. Pour les jeunes qui démarrent dans la vie active, diplômés ou non, l'accès au logement autonome est également de plus en plus dif-

ficile, compte tenu du marché de l'emploi atone et de la relative instabilité de leur emploi. Dès lors, l'entrée dans la vie active n'est pas toujours à corrélérer avec l'installation dans un logement autonome : des allers-retours peuvent s'opérer entre logement autonome et domicile parental avant tout pour des raisons financières (fin des bourses étudiantes, diminution des aides de la CAF et des contrats professionnels souvent de courte durée : CDD, intérim). Au-delà des revenus salariaux des jeunes, souvent plus modestes que pour les autres tranches d'âge, une part croissante de ces jeunes, formés ou non, rencontre des difficultés à trouver un premier emploi, pérenne ou non. Dès lors, le RSA « Garantie jeunes » introduit en 2013 pour les 18 à 25 ans sans emploi et sans formation et le RSA jeunes actifs de moins de 25 ans instauré en 2010 constituent les seules ressources financières. De plus, les périodes d'instabilité professionnelle et les niveaux de salaire ne permettent pas toujours de satisfaire aux garanties souhaitées par les propriétaires bailleurs dans le parc locatif privé. Ainsi, de plus en plus de jeunes demandent un logement social : en 2013, un tiers des ménages ayant déposé une demande de logement locatif aidé a moins de 30 ans (21% ont moins de 25 ans et 16% ont entre 25 et 30 ans).



C. Un manque de fluidité dans les parcours en structures d'hébergement ou spécialisées

Une offre en structures d'hébergement en développement, mais qui ne répond pas pleinement aux besoins

Dans un contexte socio-économique qui fragilise les personnes les plus démunies au regard de l'emploi et du logement, la communauté d'agglomération de l'Albigeois, dans la limite de ses compétences, doit relever le défi de leur proposer des solutions de logement et d'hébergement répondant à leurs besoins. Or, la diversité des situations appelle à une palette tout aussi diversifiée de réponses, de l'hébergement vers le logement autonome.

Répondre aux besoins en hébergement et en logement des personnes les plus en difficulté constitue un axe fort des politiques locales de l'habitat. Une part importante des réponses à apporter à ces situations passe par une bonne coordination entre les orientations du PLH et celles du PDALPD. Cette articulation s'est vue renforcée avec la mise en place d'un nouvel outil, opérationnel depuis 2011: le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) du Tarn. Le SIAO, assuré localement par une entité unique, le CHRS le Colibri⁽¹⁾, est un guichet unique pour les demandeurs qui met en réseau les dispositifs d'urgence, d'hébergement et d'insertion. Il recense les places disponibles, coordonne l'attribution des places d'hébergement et les missions des acteurs de veille sociale. Il comporte deux dimensions : un volet « urgence » pour une mise à l'abri immédiate et un volet « insertion ». Dès lors, pour toute demande d'un ménage ne pouvant pas accéder à un logement autonome, un hébergement temporaire peut être proposé selon les problématiques rencontrées et le degré d'urgence. En effet, le parc locatif aidé ne peut pas satisfaire tous les besoins en raison de son inadaptation aux problématiques de certains ménages qui peuvent relever d'une conjonction de facteurs relevant de leur histoire de vie, leur mode de vie, leurs difficultés familiales, comportementales, psychiques ou psychologiques. Dès lors, ces ménages nécessitent un accompagnement social, voire d'insertion ou de réinsertion sociale. Aussi, les besoins identifiés sur l'Albigeois ne concernent pas seulement la forme et la nature du logement, mais relèvent aussi de politiques d'accompagnement permettant d'évi-

De quoi parle-t-on ?

Les Allocations de Logement Temporaire (ALT) sont versées directement à des organismes d'accueil pour des personnes rencontrant des difficultés financières et sociales. Il s'agit d'offrir un accueil d'urgence ou un séjour temporaire (moins de 6 mois).

Les pensions de famille et maisons relais accueillent, sans limitation de durée, des personnes au faible niveau de ressources dans une situation d'isolement ou d'exclusion et dont l'accès à un logement autonome apparaît difficile à court terme.

Les résidences sociales permettent l'hébergement temporaire de personnes rencontrant des difficultés d'accès à un logement de droit commun en raison de leur situation sociale et financière.

Les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA) hébergent les demandeurs d'asile durant la période d'instruction de leurs dossiers. Pour ceux d'entre eux qui bénéficient du statut de réfugiés, ces derniers sont hébergés en centre provisoire d'hébergement (CPH). Les hébergements d'urgence des demandeurs d'asile (HUDA) répondent aux demandes d'hébergement des demandeurs d'asile qui sont en attente d'une prise en charge en centre d'accueil de demandeurs d'asile (CADA).

ter les ruptures et l'isolement pour remettre les personnes dans une perspective positive de parcours de vie. Pour autant, les réponses aux demandes d'hébergement sont difficiles à mettre en œuvre : l'offre se révèle insuffisante, bien qu'en développement, et parfois inadaptée pour répondre à des situations de plus en plus complexes et précaires.

Avec 250 places, la quasi-totalité de l'offre d'hébergements et de logements temporaires du département est concentrée sur Albi. Les logements du dispositif Allocation Logement Temporaire (ALT) apparaissent plus dispersés sur le territoire car fréquemment mobilisés et gérés par les CCAS. En 2015, l'offre de places d'hébergement sur l'Albigeois se compose de :

- 22 places en ALT ;
- 24 places en résidence d'accueil ;
- 60 places en CHRS dont 36 au Colibri et 26 au CHRS la Maison des femmes ;

⁽¹⁾ le CHRS le Colibri est également le coordinateur de deux opérateurs associés que sont l'association Solidac et SOLIHA

- 3 places d'urgence sous statut CHRS ;
- 140 places destinées aux demandeurs d'asile et aux réfugiés (110 places CADA et 30 places CPH).

A cette offre, s'ajoutent des logements communaux afin de faire face aux situations d'urgence des ménages de la commune, par exemple pour des femmes victimes de violences ou des familles dont le logement a été incendié.

Par ailleurs, les structures ne sont pas toujours adaptées à l'évolution des profils des demandeurs. Plusieurs catégories de public présentent des parcours particulièrement complexes nécessitant un accompagnement social personnalisé et pluridisciplinaire. Alors que les résidences sociales ont vocation à accueillir des personnes en difficultés économiques et sociales, mais qui sont autonomes dans leur logement et n'ont pas besoin d'accompagnement social, ce type de structure est de plus en plus sollicité pour prendre en charge des publics caractérisés par des situations de précarité économique, d'isolement social et familial, des pathologies psychiques, des addictions...

A l'échelle du département, et au regard du bilan de l'exercice 2014⁽¹⁾, dernier bilan connu, 2 358 ménages ont contacté le SIAO, principalement via le 115. Ont été concernées 1 983 personnes dont 569 enfants. En grande majorité, les personnes concernées sont âgées de 18 à 35 ans (59%). On note 59% d'hommes seuls, pour 20% de femmes isolées. Les familles représentent quant à elle 16% des demandes. Pour répondre à ses besoins, l'hébergement représente l'essentiel des propositions apportées. Parallèlement, 566 ménages ont contacté le SIAO pour le volet insertion ; la majorité sont des personnes seules (75%) et 17% sont des familles monoparentales. Les problématiques financières constituent l'essentiel des difficultés rencontrées (faibles revenus, sans ressource, dettes, surendettement, etc). Après examen des dossiers en commission, ces ménages sont orientés, en majorité dans des hébergements d'insertion, et dans une moindre mesure dans des logements adaptés. Que ce soit pour le volet « urgence » ou « insertion », le SIAO mesure une évolution à la hausse importante des appels par rapport aux années précédentes, mettant en évidence une précarisation croissante des ménages. De plus, des publics en très grande précarité peuvent être rendus invisibles par les différents dispositifs. Ce sont le plus souvent des personnes vivant dans la rue, jeunes ou non, avec souvent des pathologies ou des

addictions à traiter et pour lesquelles des réponses ne peuvent être apportées que dans le cadre de structures collectives avec un accompagnement adapté ; mais également des ménages en situation de surendettement qui ne formulent pas de demandes d'aide ou d'accompagnement, voire les refusent.

Les structures d'hébergement étant saturées et embouteillées par manque de rotation en raison de la hausse des demandes et des durées de séjour de plus en plus longues, le renforcement de l'offre en hébergement ou en logements adapté est un enjeu important pour l'Albigeois.

C.H.R.S. Le Colibri, Albi



⁽¹⁾ source : Bilan 2014 du PDALPD

D. L'accueil des gens du voyage

La loi⁽¹⁾ prévoit que dans chaque département soit établi un Schéma Départemental pour l'Accueil des Gens du voyage (SDAGV), celui du Tarn a été approuvé par arrêté préfectoral du 11 décembre 2013. Ce schéma, établi pour la période 2014-2020, précise les besoins en accueil des gens du voyage vivant en caravane ou sédentarisés et fixe les objectifs d'accueil et de développement d'un habitat adapté. Les orientations du SDAGV s'articulent avec celles du PDALPD au sein duquel les gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation sont considérés comme public prioritaire.

Une offre en aires d'accueil encore insuffisante

Par définition, les gens du voyage... voyagent... mais c'est lorsqu'ils s'arrêtent que se pose la question de l'accueil : où, dans quelles conditions, combien de temps... Dès lors, les gens du voyage constituent une population difficilement quantifiable, ils vivent dans des habitats diversifiés et pour des durées très variables.

La loi précise que toutes les communes de plus de 5 000 habitants se voient fixer l'obligation de créer une aire d'accueil. Il s'agit d'un équipement de quinze à vingt places de caravanes (2 000 m² au minimum) aménagé et géré, permettant d'accueillir des familles passant ou séjournant régulièrement sur le territoire. L'aire est conçue comme un lieu de vie, un lieu d'habitat qui permet l'ancrage d'un groupe familial élargi et favorise ainsi « le retour au voyage » de certains membres de la famille. L'aire d'accueil permet à chaque famille d'avoir un espace privatif, mais dans une relative proximité spatiale. Chaque emplacement est équipé d'une alvéole sanitaire comprenant un WC et une douche. Toutefois, lorsqu'un groupe familial vit sur une aire d'accueil officielle, il va essayer d'y rester le plus longtemps possible en s'appropriant les lieux, d'une part en raison du déficit encore prégnant d'aires d'accueil (si la famille quitte l'aire, elle n'a pas forcément la certitude de pouvoir y retourner : un autre groupe pouvant s'y être installé), d'autre part, en fonction du règlement intérieur de l'aire puisque la durée du stationnement autorisée est corollaire aux temps de scolarisation des enfants en école de quartier.

Si la ville d'Albi répond à ces obligations légales

avec l'aire d'accueil de Jarlard, l'offre demeure insuffisante sur l'agglomération. En effet, sur les 50 places de l'aire, 30 sont aujourd'hui occupées par des familles semi-sédentaires. Il ne reste ainsi qu'une vingtaine de places destinées aux groupes de passage. Dans le cadre du SDAGV, la commune de Saint-Juéry doit réaliser une aire d'au moins 6 places. Cette aire sera destinée à l'accueil des voyageurs et non à l'accueil de sédentaires.

Chaque année, quelques groupes de taille importante (plus de 50 caravanes) stationnent sur le département pour des périodes comprises entre une semaine et quinze jours. L'ensemble de ces groupes ne peuvent, en raison de leur taille, trouver place sur les aires d'accueil existantes, déjà saturées, et nécessite la mise à disposition de terrains suffisamment grands pour les accueillir. La recherche de solutions sur des terrains de l'Etat ou de collectivités n'ayant pas abouti dans le cadre du précédent Schéma, le Schéma approuvé en 2013, prévoit la réalisation de deux aires de grands passages à l'échelle du Tarn, dont l'une le long de l'axe A68/RN88 d'une capacité de l'ordre de 200 caravanes. Néanmoins, à défaut d'accord sur la réalisation d'une aire d'accueil permanente, un dispositif d'aires « tournantes » a été mis en place par les intercommunalités concernées avec un accueil sur l'Albigeois prévu en 2017.

Les modes de sédentarisation, une offre encore insuffisante et peu lisible

Le déficit de places en aires d'accueil, les conditions de vie difficile au quotidien dans les stationnements illicites (le manque d'hygiène, les contrôles de police et les expulsions) autant de fait qui contribuent à l'expression du souhait par certaines familles de disposer d'autres modes d'habiter pour se stabiliser et vivre décemment. Ainsi, les processus de sédentarisation sont des situations autant voulues que subies par les familles. Vécue très différemment selon les groupes, la sédentarisation n'implique pas toujours un renoncement au voyage. C'est pourquoi, nombre de ces familles conservent une caravane, soit comme habitat principal, soit comme habitat complémentaire. Cependant, certaines familles optent pour une sédentarisation dans un habitat ordinaire et ne conservent pas leur

⁽¹⁾ Loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage

caravane.

Les gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation sont difficilement quantifiables, hormis ceux qui vivent en permanence au sein de l'aire d'accueil de Jarlard. L'offre en habitat sédentaire des gens du voyage est très diversifiée et évolue selon les besoins et souhaits des familles. Selon le SDAGV, des solutions doivent être mises en place pour favoriser l'accès au logement des gens du voyage qui, sédentarisés sur les aires, souhaitent concrétiser un tel projet.

Ainsi, une articulation est à opérer entre la mise en œuvre du PDALPD, du Droit au logement opposable (DALO) et du Plan partenarial de gestion de la demande locative aidée pour aider les familles dans la définition de leurs besoins en termes d'accès à l'habitat, et orienter le cas échéant les familles dans leur demande de logement locatif aidé. Dès lors, le développement d'opération locative aidée adaptée constitue une réponse à ces besoins (PLAi-adapté).

Sédentarisation à la cité les Issards à Albi



Aire d'accueil de Jarlard à Albi



LES DEFIS POUR L'HABITAT DE DEMAIN

A. Le devenir du parc existant

L'amélioration énergétique du parc existant, un enjeu environnemental et sociétal

Le coût de l'énergie domestique a fortement augmenté ces dernières années, amenant de nombreux ménages à ne plus se chauffer correctement. Selon l'Observatoire National de la Précarité Énergétique, environ 5 à 15 % de la population française est potentiellement considérée en situation de précarité énergétique, ces populations consacrant plus de 10 % de leur revenu à leurs factures (chauffage essentiellement). Les Albigeois n'échappent pas à la précarité énergétique mais leur recensement reste imprécis compte tenu de la diversité des intervenants (Fonds Solidarité Énergie du Conseil départemental, aides de l'ANAH, de la CAF, tarif de première nécessité pour l'électricité et tarif spécial pour le gaz d'EDF...). Aussi, face aux enjeux environnementaux et sociaux, la question de la lutte contre le changement climatique et de la maîtrise des consommations énergétiques dans le logement interpelle les pouvoirs publics et est au cœur des politiques locales de l'habitat. Si les logements neufs, avec les réglementations thermiques successives, Bâtiment Basse Consommation (BBC) ou à Haute Performance Énergétique (HQE), montrent que des solutions techniques performantes existent et permettent de réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES), le parc d'avant 1975 date des premières réglementations thermiques, est responsable d'une part importante des émissions de GES. Or, la moitié du parc des résidences principales albigeois date d'avant 1975⁽¹⁾. Dès lors, la production de logements neufs ne peut pas se concevoir sans être accompagnée d'une politique de réhabilitation du parc existant, sous peine de voir ce dernier se déqualifier fortement face à un parc neuf de plus en plus performant. La réhabilitation du parc existant représente un potentiel non négligeable de développement de l'offre pour répondre aux besoins en logements, tout en permettant de limiter l'étalement urbain, et constitue un enjeu en termes de mixité sociale et de lutte contre l'habitat indigne. En effet, face à la hausse des matières premières sur le long terme, vivre dans des « passoires énergétiques » impacte le reste

à vivre des ménages et peut engendrer des problèmes sanitaires et des risques d'exclusion sociale.

Ainsi, la réhabilitation énergétique est identifiée comme un enjeu prioritaire du Plan Climat Énergie Territorial (PCET) de l'Albigeois adopté en 2013. Depuis, différentes mesures ont été engagées par la collectivité, dans le parc locatif social comme dans le parc privé.

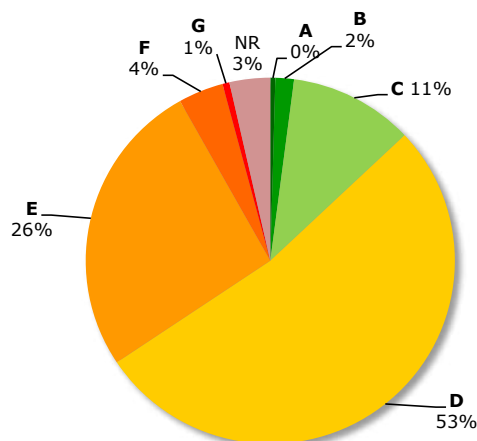
Une réhabilitation du parc locatif aidé engagé

Depuis la fin des années 1970, les réflexions engagées dans le cadre de la politique de la ville ont conduit les bailleurs sociaux à réhabiliter leur parc ancien. Pour autant, la réhabilitation thermique demeure une question majeure pour maintenir l'attractivité du parc afin que l'écart qualitatif ne se creuse pas entre les parcs neufs et anciens, ainsi que pour faire baisser les factures énergétiques des locataires et améliorer le confort du logement. Cet enjeu se heurte à la complexité de l'intervention opérationnelle sur un patrimoine ancien, potentiellement amianté avec les surcoûts que cela peut engendrer.

Seul 13%⁽²⁾ des logements locatifs aidés sont référencés en classes énergétiques A, B ou C, (les plus économes). Cette proportion correspond au développement du parc neuf, puisque

Répartition du parc locatif aidé par Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

source : RPLS 2013



⁽¹⁾ Source : Filocom 2013, d'après DGFiP

⁽²⁾ Selon les Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) renseigné dans RPLS

14% des logements ont été construits depuis les années 2000. La proportion de logements les moins énergivores est plus importante en périphérie que sur la ville-centre (respectivement 27% et 10%), en lien avec un développement récent du parc locatif aidé sur les communes du reste du pôle urbain central, alors que le poids des logements des années 60 est important sur la ville-centre. De ce fait, la moitié du parc locatif aidé Albigeois est classé en D, et 31% sont en classe E, F et G, les classes les plus énergivores, soit près de 1 500 logements.

En 2009, une étude régionale sur la prise en compte de la qualité environnementale des bâtiments (QEB) a été conduite par l'Union Sociale pour l'Habitat de Midi-Pyrénées. L'étude a permis de quantifier le nombre de logements à réhabiliter avant 2020 (classes E, F et G), soit près de 20 000 logements sur Midi-Pyrénées. Ainsi, 2 500 logements doivent être réhabilités énergétiquement par an, avec une déclinaison des objectifs suivant le parc social de chaque bailleur. L'objectif est d'agir en priorité sur les bâtiments les plus énergivores (classes D, E, F, G) en les amenant vers la classe B, voire vers des logements en BBC avec des modulations de subventions.

Le bailleur Tarn Habitat, opérateur principal et historique détenant le parc ancien, a engagé depuis plusieurs années des investissements en faveur de la réhabilitation de son parc ce qui a permis d'améliorer la qualité énergétique d'une partie de ses logements. Les réhabilitations thermiques sur les quartiers du Lude et de Rayssac ont été engagées dès 2013. Avec plus de 17 millions investis pour ces opérations, ce sont 540 logements qui vont bénéficier d'une rénovation importante, tant à l'intérieur des logements que sur les parties communes et les extérieurs (408 sur Rayssac et 132 sur le Lude). Les principaux travaux portent sur la réfection des façades, les toitures, les combles, le changement de toutes les menuiseries et des sanitaires d'origine, sur le chauffage et sur les halls. Au préalable, pour mesurer les enjeux thermiques de ces quartiers, différentes études techniques, architecturales et sociales ont été élaborées. De plus, début 2014, Tarn Habitat et la région Midi-Pyrénées ont signé une convention pour la rénovation énergétique des logements sociaux qui s'étalera jusqu'en 2018 (volume de logements à réhabiliter et enveloppe budgétaire régionale allouée).

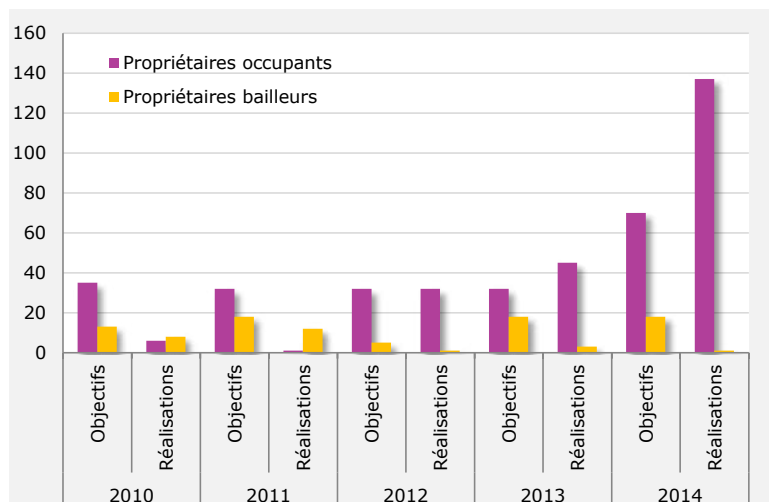
La réhabilitation du parc privé, un engagement de la collectivité depuis plusieurs années

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 : des logements dont la non-conformité et l'état général menacent la santé et/ou la sécurité des occupants. Selon les services de l'État⁽¹⁾, un peu moins de 5% du parc privé de l'agglomération albigeoise est en situation fragile du fait de l'état général des logements et des ressources des ménages qui y résident. Le nombre de logements potentiellement indignes baisse régulièrement depuis le début des années 2000. Cette tendance à la baisse reflète l'efficacité des politiques mises en place depuis plusieurs années.

⁽¹⁾ Source : Porter à connaissance du PLH 2015-2020, DDT81

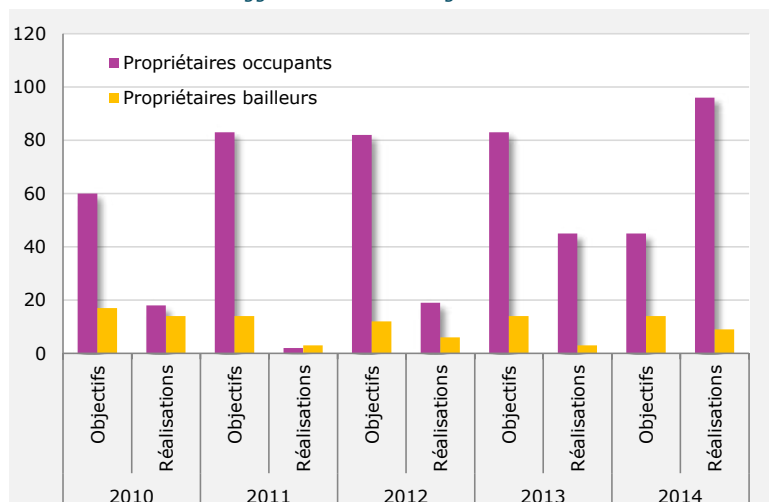
Nombre de logements traités par an dans le cadre de l'OPAH quartiers d'Albi par rapport aux objectifs

source : communauté d'agglomération de l'Albigeois



Nombre de logements traités par an dans le cadre de l'OPAH Centre-bourgs par rapport aux objectifs

source : communauté d'agglomération de l'Albigeois



En effet, deux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) communautaires ont été engagées début 2010 et sont achevées en 2015 : les OPAH communautaires « Quartiers d'Albi » et « Centres bourgs » sur les 16 autres communes. Ces dispositifs permettent, via des subventions de Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) soumises à conditions de revenus, de réaliser des travaux de rénovation énergétique, ainsi que pour des travaux d'amélioration de la sécurité, de la salubrité de l'habitat ou pour mettre aux normes des logements.

Ces OPAH ont constitué un volet important de la politique locale de l'habitat albigeoise. Leurs objectifs étaient multiples :

- Réduire le coût des charges et améliorer le confort thermique des logements ;
- Permettre le traitement de l'habitat insalubre ;
- Encourager les travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements pour le maintien à domicile des personnes à mobilité réduite : personnes âgées et personnes handicapées ;
- Améliorer et développer une offre de logements locatifs à loyers maîtrisés ;
- Préserver et mettre en valeur la qualité architecturale du bâti ;
- Accompagner la mise en place ou la réhabilitation des dispositifs d'assainissement individuel.

De 2010 à 2014, environ 490 dossiers ont été agréés, dont 430 auprès de propriétaires occupants et 60 pour des propriétaires bailleurs, soit au total 66% des objectifs réalisés sur la période. Les OPAH « quartiers d'Albi » ont davantage fonctionné que celles des centres-bourgs des communes périphériques : 90% des objectifs de la ville-centre réalisés en cinq ans pour 50% en périphérie. Le classement Unesco de la Cité Episcopale a certainement impulsé une dynamique au sein d'Albi. Pour autant, le démarrage des OPAH a été rendu difficile par l'évolution des priorités de l'ANAH, recentré envers les propriétaires occupants les plus modestes. Or, pour nombre d'entre eux, les aides de l'ANAH ne sont pas toujours attractives, le reste à charge étant trop important. Par ailleurs, si des propriétaires pouvaient être intéressés, certains ont été découragés par la complexité du montage des dossiers, notamment pour les plus âgés, par des difficultés pour trouver les entreprises et artisans localement, etc. Pour autant, 72% des objectifs en propriété occupante ont été réalisés en cinq ans.

La mobilisation des propriétaires bailleurs a été plus difficile à mettre en œuvre, puisque seul 42% des objectifs ont été atteint sur l'Albigeois. Plusieurs facteurs expliquent ce phénomène : le recentrage des aides de l'ANAH pour de la propriété occupante, la complexité du conventionnement, des niveaux de loyers jugés non adaptés au territoire, avec sur Albi des niveaux de loyer jugés trop chers par rapport au marché libre, une zone B2 qui ne couvre pas tout le territoire communautaire, un système de subventions qui privilégie les petits logements, etc.

Les travaux effectués ont permis d'améliorer les performances énergétiques des logements réhabilités. Ainsi, sur 300 logements traités en propriété occupante (130 en centre-bourgs et 175 au sein d'Albi), les travaux engagés ont permis de passer en moyenne d'une classe énergétique E à D. Cela équivaut à 3 853 264 kWhEP économisés en une année, soit l'équivalent de la consommation de 154 maisons de 100 m² ayant une performance énergétique de 250 kWh/m²/an (moyenne française) ou plus de 770 maisons en RT2012 de 100 m² (moins de 50 kWh/m²/an). Sur 56 logements détenus par des propriétaires bailleurs, les travaux engagés ont permis de passer en moyenne d'une classe énergétique F à D en centre-bourgs des communes et de E à D au sein d'Albi. Cela équivaut à 805 529 kWhEP économisés en une année, soit l'équivalent de la consommation de 32 maisons de 100 m² ayant une performance énergétique de 250 kWh/m²/an (moyenne française) ou plus de 161 maisons en RT2012 de 100 m² (moins de 50 kWh/m²/an).

Les OPAH s'étant achevées en 2015, un relai est assuré par le Programme d'Intérêt Général du Tarn (PIG) porté par le Conseil départemental et animé par le Pact81.

Peu de logements localisés dans des copropriétés potentiellement fragilisées

Les facteurs de dégradation des copropriétés sont multiples, liés au bâti (typologies des logements, structures du bâtiment vieillissantes) et/ou liés à des enjeux financiers et sociaux (problèmes d'entretiens, impayés de charges, situation sociale et économique des habitants....). La loi ALUR a renforcé la prévention et le traitement des copropriétés en difficultés. Des outils de gestion et prévention ont été instaurés. A partir du 1er janvier 2017 les copropriétés devront réaliser un diagnostic technique global et constituer un fond travaux afin de sécuriser l'entretien. D'autres mesures en faveur du traitement des copropriétés présentant des dysfonctionnements lourds sont renforcées au travers de dispositifs opérationnels comme l'OPAH copropriété et le plan de sauvegarde.

Les stratégies d'interventions, qu'elles soient préventives ou curatives, s'appuient, en amont, sur un travail de repérage des copropriétés présentant des signes de fragilité. Or, le constat d'une méconnaissance de l'état des copropriétés au niveau national, et d'une grande hétérogénéité de traitement de cette thématique selon les territoires a conduit la DGALN et l'ANAH à mettre en place en 2009 une base de données en vue d'estimer à une échelle fine les copropriétés présentant un potentiel de fragilité (hors espaces ruraux ou communes multipolarisées au sens INSEE). Confié au CETE Nord-Picardie⁽¹⁾, ce repérage permet d'identifier, à la section cadastrale, les copropriétés selon leur taille, leur époque de construction et leur « niveau de difficultés » basé notamment sur des indicateurs liés à l'occupation sociale. En effet, différents critères ont été croisés :

- la situation socio-économique des occupants (revenus, sur-occupation, familles monoparentales, familles nombreuses) ;
- l'état du bâti (classement cadastral, niveau de confort) ;
- le positionnement sur le marché de la copropriété (vacance de longue durée) ;
- la capacité des propriétaires à faire face aux dépenses d'entretien (revenus des propriétaires occupants).

Ce croisement d'indicateurs a permis d'établir quatre catégories allant du plus faible potentiel de fragilité au plus fort :

- les copropriétés en « bonne santé » (famille A)
- les copropriétés « à surveiller » (familles B)
- les copropriétés « potentiellement vulnérables » (famille C)
- les copropriétés « potentiellement fragiles » (famille D).

Sur la base de cette méthode, 435 copropriétés de l'Albigeois sont identifiées comme présentant des signes de fragilités, soit 45% du total départemental, et dont 410 sur la seule commune d'Albi, notamment dans le centre-ville, les autres étant localisées au sein des communes du reste du pôle urbain :

- 230 copropriétés en familles B (53% du total)
- 74 copropriétés en familles C (17% du total)
- 131 copropriétés en familles D (30% du total)

La majorité des copropriétés « potentiellement fragiles » de l'Albigeois sont des ensembles collectifs de moins de 10 logements (83%), seulement 10% ont plus de 25 logements, dont une part importante de l'occupation relève de locataires. Près de la moitié d'entre elles sont issues d'un parc ancien construit avant 1949, donc susceptibles de présenter des besoins de travaux de réhabilitation et de mise aux normes plus lourds. Notons que 8% sont des copropriétés récentes, construits après 1993, certainement des ensembles collectifs construits dans le cadre des dispositifs d'investissements locatifs.

Les critères de fragilité pris en compte reflètent avant tout les problématiques liées à l'occupation sociale. Dès lors, cela interroge sur la notion de copropriétés fragilisées. En effet, le poids du critère revenu pourrait amener des copropriétés vers des niveaux de fragilité importants. Or, une des difficultés pour Albi, en tant que ville universitaire, est de pouvoir identifier le poids des étudiants dans l'occupation sociale de ces ensembles.

⁽¹⁾ Devenue le CEREMA depuis

B. Engager la recomposition urbaine et la diversité sociale de Cantepau

L'Albigeois a depuis longtemps été identifié dans divers dispositifs relatifs à la Politique de la Ville. Dès les années 80, deux quartiers, Cantepau et Lapanouse-saint-Martin ont été classés en Zone Urbaine Sensible (ZUS), quartiers que nous retrouvons aujourd'hui dans la nouvelle géographie prioritaire. Puis, différents Contrats de ville ont été contractualisés, jusqu'au Contrat urbain de cohésion sociale 2007-2014 signé entre l'Etat, l'agglomération et plusieurs partenaires. Pour autant, des difficultés et dysfonctionnements sociaux perdurent. Un nouveau contrat de ville a été signé le 9 juillet 2015 entre Albi, Saint-Juéry, la communauté d'agglomération, le Conseil Départemental, la Région et les services de l'État. Ce contrat fédère et coordonne différentes actions relatives à l'emploi, la réinsertion, l'animation,... et liste les investissements prioritaires pour les cinq ans à venir. Dans la nouvelle géographie prioritaire, aucun nouveau quartier prioritaire n'a été repéré : trois quartiers d'Albi restent identifiés comme présentant d'importantes difficultés, Cantepau et Lapanouse, et le diagnostic conforte le quartier de Veyrières-Rayssac dans une paupérisation croissante. Le quartier (Pratviel- Les Rosiers- La Mouyssetié) de la commune de Saint-Juéry n'a pas été retenu dans cette nouvelle géographie selon les critères définis par l'État⁽¹⁾. Saint-Juéry souhaitant rester inscrite dans la dynamique de la politique de ville, compte tenu des réalités sociales des quartiers a toutefois demandé à signer le contrat au titre de « quartier de veille active » et bénéficiera de la mobilisation des moyens de droit commun des signataires du contrat de ville et de ses partenaires.

Parallèlement, dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain portant sur la période 2014-2024 (PNRQ2),



Cantepau a été retenu comme l'un des 8 quartiers d'intérêt régional de Midi-Pyrénées. En effet, parmi les 1300 quartiers retenus dans le cadre du nouveau zonage de la Politique de la Ville à l'échelle nationale, Cantepau est le 5ème quartier dont la part de population à bas revenu est parmi la plus élevée (57%), soit 4 600€ de revenu médian, la part de ménages à bas revenus atteint 43% sur Lapanousse et 35% sur Veyrières/ Rayssac.

Sur Cantepau, des stratégies d'évitement de certains ménages, exogènes ou endogènes au quartier, s'opèrent, renforçant la spécialisation territoriale de ce secteur en termes d'occupation sociale. La part de familles monoparentales y est particulièrement importante, 30% (14,5% sur l'ensemble du territoire). Le taux de chômage des 15-64 ans s'élève à 44% (12% sur l'agglomération). La convention ANRU déterminera le nombre de logements à démolir, et les modalités de leur reconstruction. Cette nouvelle offre, au regard du revenu des ménages habitant le quartier, devra proposer des logements à des niveaux de loyers abordables (PLAi), et répartis dans d'autres quartiers que ceux identifiés au titre de la Politique de la Ville pour ne pas fragiliser davantage ces territoires.

⁽¹⁾ Les modalités nationales de définition de la nouvelle géographie prioritaire s'appuient sur un critère unique « le revenu fiscal médian » pour une zone concernant au minimum 1 000 habitants. Cette échelle ignore des unités de pauvreté inférieures à 1 000 habitants, comme c'est le cas à Saint-Juéry.

C. Qualité urbaine et aspirations des ménages

Offrir aux habitants les logements et le cadre de vie auxquels ils aspirent, telle est la condition nécessaire à la réussite des projets urbains de l'Albigeois et au bien-être de ses habitants. Si la notion de «qualité du cadre de vie» se base inévitablement sur la perception, l'évaluation et le jugement de l'individu, elle dépend avant tout de la capacité offerte à chacun de pouvoir vivre au sein d'un logement adapté, d'un cadre de vie agréable et fonctionnel, en harmonie avec l'environnement social qui le compose.

Le logement, premier jalon de la qualité de vie...

La qualité de vie dépend directement de la qualité de l'espace intime du logement. Celui-ci constitue l'environnement le plus direct de l'individu, celui avec lequel il entretient un lien étroit d'attachement, et qui imprègne particulièrement sa vie quotidienne. En retour, c'est aussi l'espace sur lequel l'individu a le plus de prise. Cet espace de vie restreint doit être adapté aux attentes de chacun et aménagé en fonction des besoins de la cellule familiale. Le choix du logement reste cependant contraint et dépend de la disponibilité foncière et du prix du marché.

Or, dans l'Albigeois, la concurrence du marché de l'immobilier des territoires limitrophes pousse les ménages, notamment les jeunes familles, à partir au-delà du territoire pour devenir propriétaires. L'éloignement étant un compromis jugé souvent acceptable car permettant d'accéder à un logement plus grand, avec entre autre une pièce supplémentaire. Cependant, comme partout en France, des évolutions sociologiques s'amorcent avec une prise de conscience de l'impact du temps sur les déplacements (trajets domicile-travail et de loisirs) sur le long terme, en terme de coûts (liés à la hausse des matières premières) et de modes de vie (allers-retours pour amener les enfants à des activités sportives, culturelles ou autres ...), etc.

Face à ce constat, les coûts et les qualités intrinsèques de l'offre de logements, constituent des leviers important en terme d'attractivité résidentielle et renvoient à la capacité du territoire à proposer aux ménages des formes de logements et de modes d'habiter innovants et adaptés à leurs aspirations. Dans ce contexte, le défi de l'Albigeois est de proposer une offre d'habitat diversifiée, de qualité, attractive

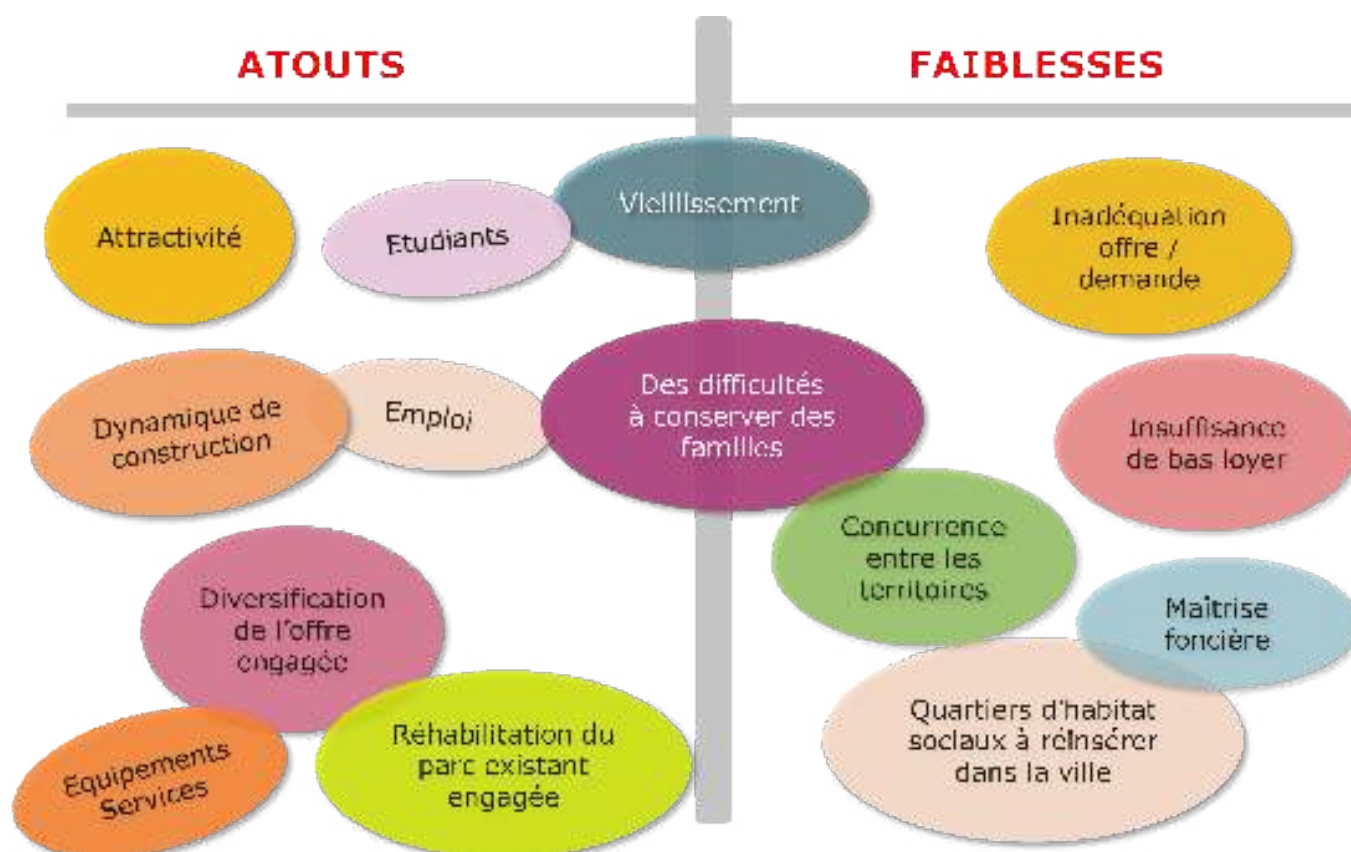
et accessible financièrement afin d'orienter les stratégies résidentielles. Cependant, à lui seul, le logement n'est pas suffisant pour conditionner l'attractivité résidentielle. Celui-ci doit nécessairement être intégré à un cadre de vie de qualité, capable de satisfaire les besoins des habitants.

.... avec des usages et des pratiques en lien avec des aménités urbaines

L'environnement général des quartiers, au travers des services qui sont offerts aux habitants, de la qualité de l'architecture et la convivialité reconnue des espaces publics, jouent un grand rôle dans l'appréciation que les ménages peuvent avoir de leurs usages et pratiques de la ville vécue au quotidien. Pour répondre pleinement aux attentes des ménages, il convient de produire de l'habitat, plus que du logement, l'habitat devant être conçu en lien avec les aménités urbaines attendues : des commerces et services de proximité, des dessertes en transports en commun, des équipements scolaires et de santé de proximité, des espaces verts, une offre culturelle diversifiée et accessible, une bonne qualité de l'air... Ainsi, la politique du développement de l'habitat renvoie également à une politique urbaine et environnementale.

Dès lors, ce PLH 2015-2020 doit favoriser la transversalité des politiques publiques, et intégrer la politique locale de l'habitat dans le champ plus vaste de la politique de développement local.

Enjeux



Des défis à relever pour renforcer l'attractivité résidentielle de l'Albigeois

Le PLH Albigeois fixe des ambitions prioritaires pour la période 2015-2020, qui doivent guider l'action conjointe de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois et des communes, apporter des solutions concrètes aux besoins en logement de l'ensemble des habitants tout en assurant un développement équilibré du territoire. Ces orientations traduisent une ambition renouvelée pour ce second PLH et conduisent à affirmer quatre grandes orientations stratégiques pour la politique locale de l'habitat :

1/ Piloter la politique locale de l'Habitat

- ▶ Positionner l'Albigeois comme chef de file de la politique locale de l'habitat
- ▶ Orienter les actions de la politique locale de l'habitat et donner de la visibilité aux acteurs de l'habitat

2/ Renforcer l'attractivité résidentielle de l'Albigeois

- ▶ Accroître l'offre nouvelle de logements pour renforcer l'attractivité de l'Albigeois
- ▶ Diversifier l'offre nouvelle de logements à poursuivre pour répondre aux besoins des ménages

3/ Répondre aux besoins des plus vulnérables

- ▶ Accompagner les interventions de rénovation urbaine
- ▶ Faciliter l'accès ou le maintien dans le logement des plus vulnérables

4/ Répondre aux attentes de qualité du cadre de vie

- ▶ Améliorer le parc existant pour assurer son attractivité
- ▶ Adapter l'offre nouvelle aux aspirations et modes de vie des ménages

