

PLH 2015-2020 de l'Albigeois

Programme d'actions territorialisées

Décembre 2016



INTRODUCTION

Les dispositifs législatifs relatifs aux Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) modifiés par la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (article L 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitat) se sont attachés à renforcer le caractère opérationnel des PLH en introduisant une déclinaison des objectifs pour chaque commune.

Un PLH piloté au niveau communautaire, contractualisé avec les communes

L'élaboration du PLH 2015-2020 de la communauté d'agglomération de l'Albigeois s'inscrit dans le cadre d'une démarche participative et partenariale avec les communes et les acteurs locaux. Plus particulièrement, l'implication des communes dans ce nouveau PLH est une condition essentielle de réussite.

Les communes ont donc été associées tout au long de son élaboration :

► 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 permis la mise en œuvre 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 ce programme d'actions territorialisées, comprenant une feuille de route communale pour chacune des 17 communes de l'agglomération qui précise :

- le volume de logements à produire sur la période du PLH ;
- les objectifs en matière de diversité ;
- une priorisation des zones à développer.

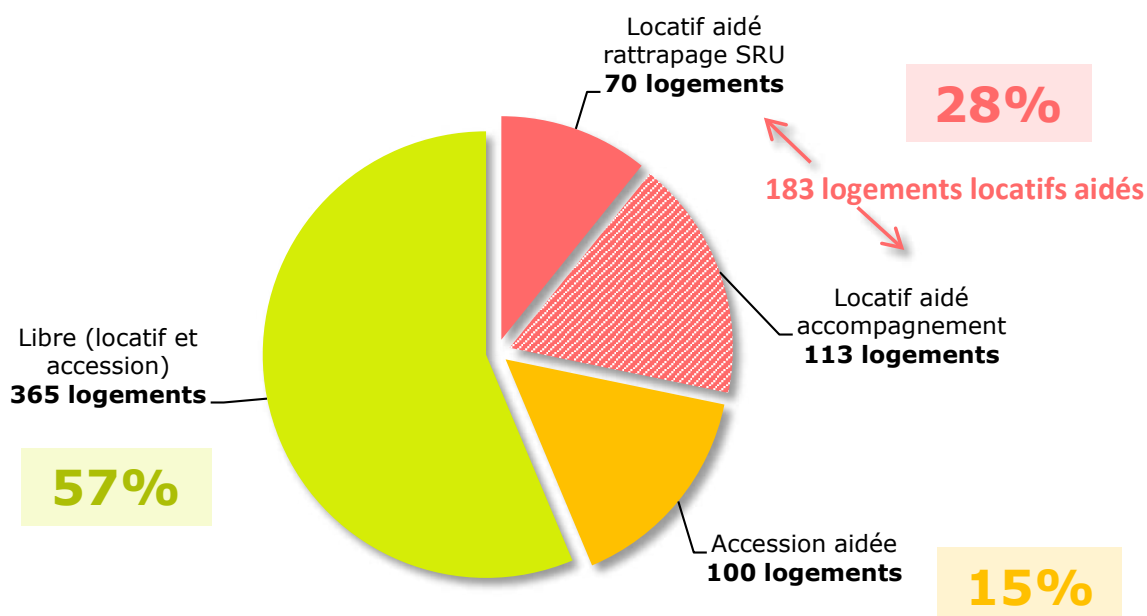
La mise en place de rencontres annuelles avec chacune des communes permettront d'adapter les feuilles de routes selon les évolutions du contexte du marché immobilier et de la demande. Elles permettront de :

- s'assurer de la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec les objectifs territorialisés du PLH (suivi des modifications et/ou révisions, suivi des outils réglementaires en faveur de la diversité de la production du logement...) ;
- partager avec les communes l'état d'avancement des projets et leurs évolutions, les éventuelles difficultés rencontrées ;
- identifier les leviers et outils existants, réajuster la programmation et les objectifs de production de logements le cas échéant.

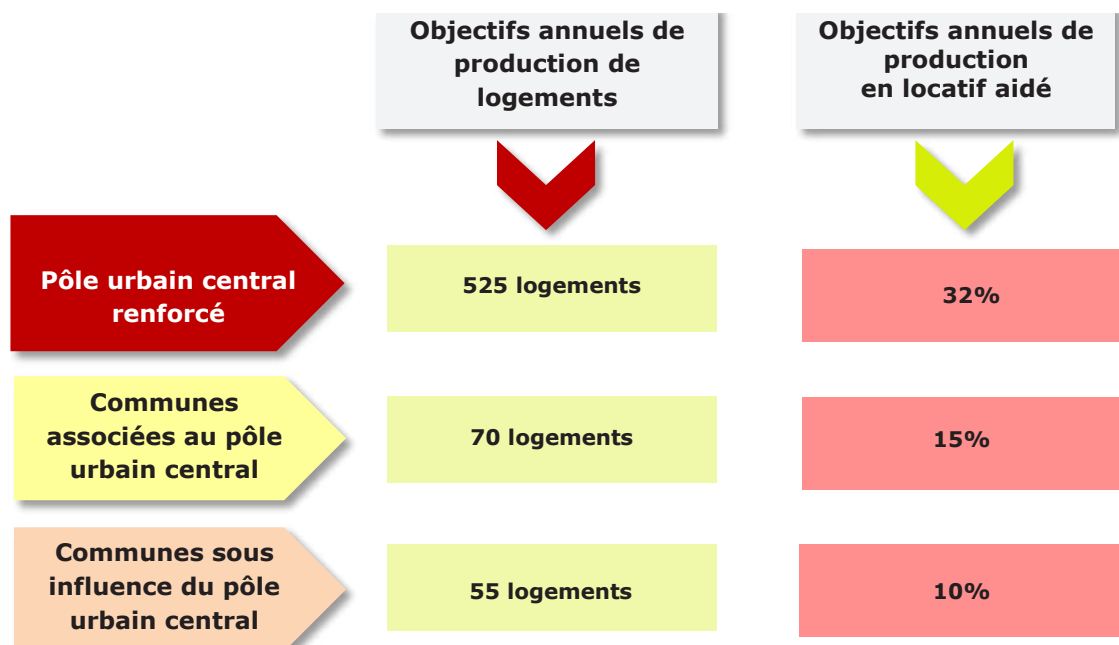
Le PLH veillera à mettre en place les mesures adaptées pour accompagner les communes, notamment celles qui disposent d'un faible taux de logements locatifs aidés et celles qui sont proches du seuil des 3 500 habitants, pour leur permettre de réaliser leurs objectifs de diversification de l'offre de logements.

Synthèse des objectifs de l'offre nouvelle de logements

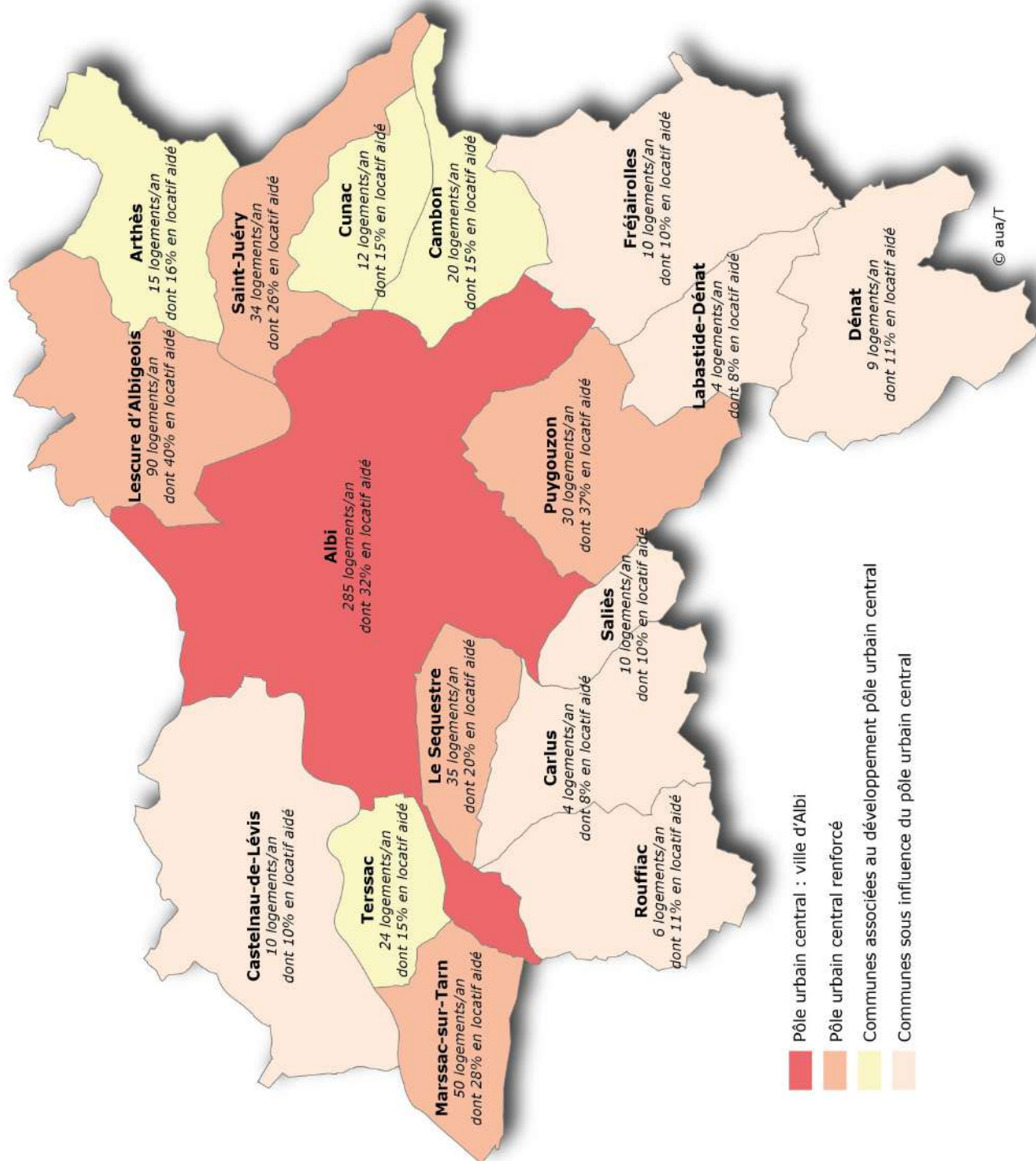
Tendre vers 650 logements neufs ou rénovés par an à l'échelle communautaire



Des objectifs déclinés par secteur du PLH



Des objectifs déclinés par commune





FEUILLES DE ROUTE COMMUNALES

ALBI ◀
ARTHES ◀
CAMBON ◀
CARLUS ◀
CASTELNAU-DE-LÉVIS ◀
CUNAC ◀
DÉNAT ◀
FREJAIROLLES ◀
LABASTIDE-DÉNAT ◀
LE SEQUESTRE ◀
LESCURE d'ALBIGEOIS ◀
MARSSAC SUR TARN ◀
PUYGOUZON ◀
ROUFFIAC ◀
SAINT JUÉRY ◀
SALIÈS ◀
TERSSAC ◀

Commune d'ALBI

PLH 2015-2020 de l'Albigeois

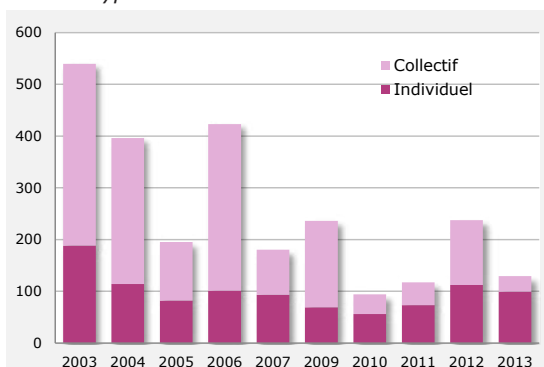
Programme d'actions territorialisées

DONNÉES DE RÉFÉRENCES

	Albi	C.A. ALBIGEOIS
Population 2011 (en habitants)	49 179	80 747
Taux de croissance annuel moyen (2006-2011)	+0,2%	+0,5%
Indice de jeunesse (moins de 20 ans/60 ans et plus) ¹		
2006	0,75	0,84
2011	0,70	0,76
Composition familiale 2011 (ménages)	25 047	38 381
Personnes seules	47 %	39%
Couples sans enfant	26 %	30%
Couples avec enfant(s)	15 %	20%
Familles monoparentales	9 %	9%
Résidences principales 2011	25 047	38 381
Propriétaires occupants	47 %	57%
Locataires du secteur privé	37 %	30%
Locataires du secteur social	14 %	11%
Autres statuts	2 %	2%
Construction neuve (moyenne annuelle)		
Logements autorisés (2009-2013)	259/an	488/an
Logements commencés (2009-2013)	163/an	363/an
Logements locatifs SRU au 01/01/2014		
Nombre de logements SRU	4 606	5 684
Taux SRU	18,44%	14,6%
Rattrapage SRU	391	625
Logements sociaux financés 2007-2013 (PLAi, PLUS)	41/an	85/an
Logements agréés ANAH 2010-2014	253	446
Propriétaires occupants	91%	88%
Propriétaires bailleurs	9%	12%

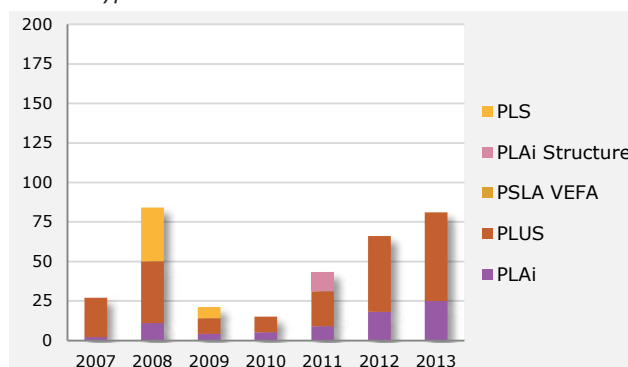
Sources : INSEE, RP / SOeS, Sit@del2 / SRU - DDT 81 / Communauté d'agglomération de l'Albigeois / DDT 81 - ANAH

Logements commencés de 2003 à 2013
selon le type d'habitat



Source : SOeS, Sit@del2
(les données de l'année 2008 ne sont pas disponibles)

Logements locatifs aidés financés de 2007 à 2013
selon le type de financement



Sources : Communauté d'agglomération de l'Albigeois - DDT 81

¹ Note de lecture : un indice supérieur à 1 signifie qu'il y a plus de jeunes que de personnes âgées.

ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

Eléments de diagnostic	Enjeux	Actions engagées Pistes/leviers évoqués
Des flux de population entre les communes de l'Albigeois, et les territoires limitrophes, en raison de la bonne accessibilité routière entre les territoires. Le coût du logement n'est pas le seul facteur dans les stratégies résidentielles des ménages. Des attentes en termes de surfaces habitables, de cadre de vie, de services et d'équipements. Une volonté communale de maintenir la dynamique démographique et de répondre aux besoins des jeunes familles en matière d'habitat et de qualité urbaine.	Poursuivre l'effort de production de logements	Urbaniser en priorité les zones AU (maîtriser les extensions urbaines). Rééquilibrer le développement Nord/Sud de la commune. Favoriser le changement d'usage d'anciens ateliers, entreprises ou bâtiments publics. Intensifier la ville en cohérence avec le tissu existant (dents creuses, divisions parcellaires). PLU : un travail à mener sur les règles d'insertion urbaine et sur l'information auprès des riverains.
Des améliorations à apporter sur le parcours résidentiel des jeunes familles sur le territoire communal. Des demandes de logements sociaux exprimées par des ménages vivant : - dans le locatif privé, avec des taux d'effort trop élevés, notamment par des travailleurs pauvres. - dans des structures d'hébergement avec une grande précarité sociale. Une demande de logements de qualité en centre-ville.	Diversifier le parc de logements	Renforcer une offre de logement en accession : - en mobilisant différents outils permettant de faire levier pour les projets des jeunes familles primo-accédantes. - en favorisant des programmes immobiliers de qualité assurant une mixité d'offre (insertion urbaine, qualité architecturale, mixité de logements). Poursuivre le développement du parc locatif aidé - répondre aux obligations de la loi SRU. - engager la recomposition urbaine de Cantepau. - réduire des disparités entre quartiers. - optimiser les coûts de construction et de revient des opérations. Renforcer le partenariat avec les bailleurs sociaux : - préparer le plan partenarial de gestion de la demande - poursuivre l'examen des dossiers en amont des commissions d'attribution des logements (CAL) - identifier le contingent réservataire mairie - perspective de mise en place d'une conférence intercommunale du logement.
Des attentes des ménages en termes de formes urbaines, d'environnement, pour un meilleur usage de la ville : - une progression des demandes de maisons parmi les demandes locatives sociales tant pour les nouveaux demandeurs que pour les ménages en mutation interne au parc locatif aidé.	Diversifier les formes urbaines	Une réflexion à mener sur l'offre de logements répondant aux exigences d'une gestion économe de l'espace, adaptée au contexte albigeois (en individuel dense ou en semi-collectif, inséré dans le tissu existant). Communication/information auprès des riverains. Mise en œuvre d'opérations innovantes.

Eléments de diagnostic	Enjeux	Actions engagées Pistes/leviers évoqués
Cantepau, un quartier concentrant une population à très faibles revenus. Un quartier avec des stratégies d'évitement de certains ménages, exogènes ou endogènes au quartier, renforçant la spécialisation territoriale de ce secteur en terme d'occupation sociale. Des problématiques davantage liées à la concentration de logements locatifs aidés qu'à la densité qui contribuent à un sentiment d'insécurité. En décembre 2014, Cantepau a été retenu comme l'un des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville, et l'un des 8 quartiers d'intérêt régional de Midi-Pyrénées, relevant du Nouveau programme national de renouvellement urbain sur 2014-2024. Un classement qui permettrait une mobilisation de crédits nationaux.	Engager la recomposition urbaine et la mixité sociale de Cantepau	Définir un projet de renouvellement urbain en partenariat avec les acteurs concernés : - un nouveau Contrat de Ville a été signé entre les collectivités, l'Etat et les partenaires. - une convention ANRU à élaborer. Articuler les actions Politique de la Ville et les actions liées au PLH. Engager prioritairement des actions de recomposition urbaine sur Cantepau - des actions définies avec les partenaires, les conseils de quartiers, les conseils citoyens en cours de mise en place. Mise à disposition de foncier.
Des actions de réhabilitation énergétique engagées par les opérateurs sociaux en lien avec l'USH Midi-Pyrénées et le Ministère. Des opérations quasi-achevées sur Veyrières, Rayssac et le Lude.	Poursuivre la réhabilitation énergétique du parc locatif aidé	Engager un plan concerté d'intervention sur le parc locatif aidé ancien. En priorité, sur : - Les Combettes - Lapanouse (remplacement de la chaudière collective...). Plus globalement, une mise à niveau sur l'ensemble du parc locatif aidé.
Un vieillissement de la population engagé, tant dans le parc privé que dans le parc locatif aidé : - sur Albi ou en périphérie, des propriétaires occupants vendent leur maison pour habiter des logements plus petits, et pour se rapprocher des services, commerces et équipements et du centre-ville d'Albi. - des locataires âgés dans le parc locatif aidé qui ont besoin de logements plus adaptés à leur vieillissement.	Favoriser le maintien à domicile et le développement de logements adaptés pour les personnes âgées	Pour l'ensemble des personnes âgées : - poursuivre les actions de maintien à domicile portées par le CCAS ou autres associations privées (ADMR, ASSODAL...) qui permettent de détecter les situations de grande précarité (financière, logement insalubre, isolement des personnes âgées...). - poursuivre les réflexions sur l'accessibilité dans les différents projets, adapter l'organisation du Transports pour Personnes à Mobilité Réduite (TPMR). Pour le parc locatif aidé : - développer des structures adaptées aux personnes âgées, notamment des petits collectifs, en utilisant différents outils (mise à disposition de terrain, bail emphytéotique...). - adapter les logements sociaux des ménages vieillissants.
Un patrimoine culturel et architectural attractif. Un centre historique de qualité à garder vivant, d'où une nécessaire complémentarité entre les fonctions d'habitat pour les albigeois et les fonctions touristiques.	Veiller à l'équilibre entre les meublés de tourisme et le parc des résidences principales	Réflexion sur l'espace public en lien avec l'habitat, notamment sur le stationnement résidentiel, pour favoriser la fonction habitat dans le centre ancien.

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2015-2020

Objectif communal d'offre nouvelle de logements
1 710 logements sur la période 2015-2020,
soit **285 logements par an**

Objectif communal en locatif aidé

540 logements locatifs aidés sur la période 2015-2020,
soit **90 logements locatifs aidés par an**

Cet objectif annuel de diversification se répartit entre :

- Un rattrapage SRU pour les communes soumises à l'article 55 Période triennale 2014-2016 * : objectif légal fixé par l'Etat du nombre de logements manquants au 1er janvier 2014, soit **33 logements par an**
- Un accompagnement du développement résidentiel à hauteur de **20%** de logements locatifs aidés dans la production globale de logements pour ne pas creuser l'écart entre les résidences principales et le nombre de logements locatifs aidés, soit **57 logements par an**

Articulation du PLH avec le document d'urbanisme communal

- 5 ème modification du PLU approuvé en 2015

La commune est incitée à traduire les objectifs de production de logements et de diversification de l'habitat dans son document d'urbanisme et à mobiliser les outils de mise en œuvre de la diversité de l'habitat (foncier maîtrisé, servitude de mixité sociale, OAP)

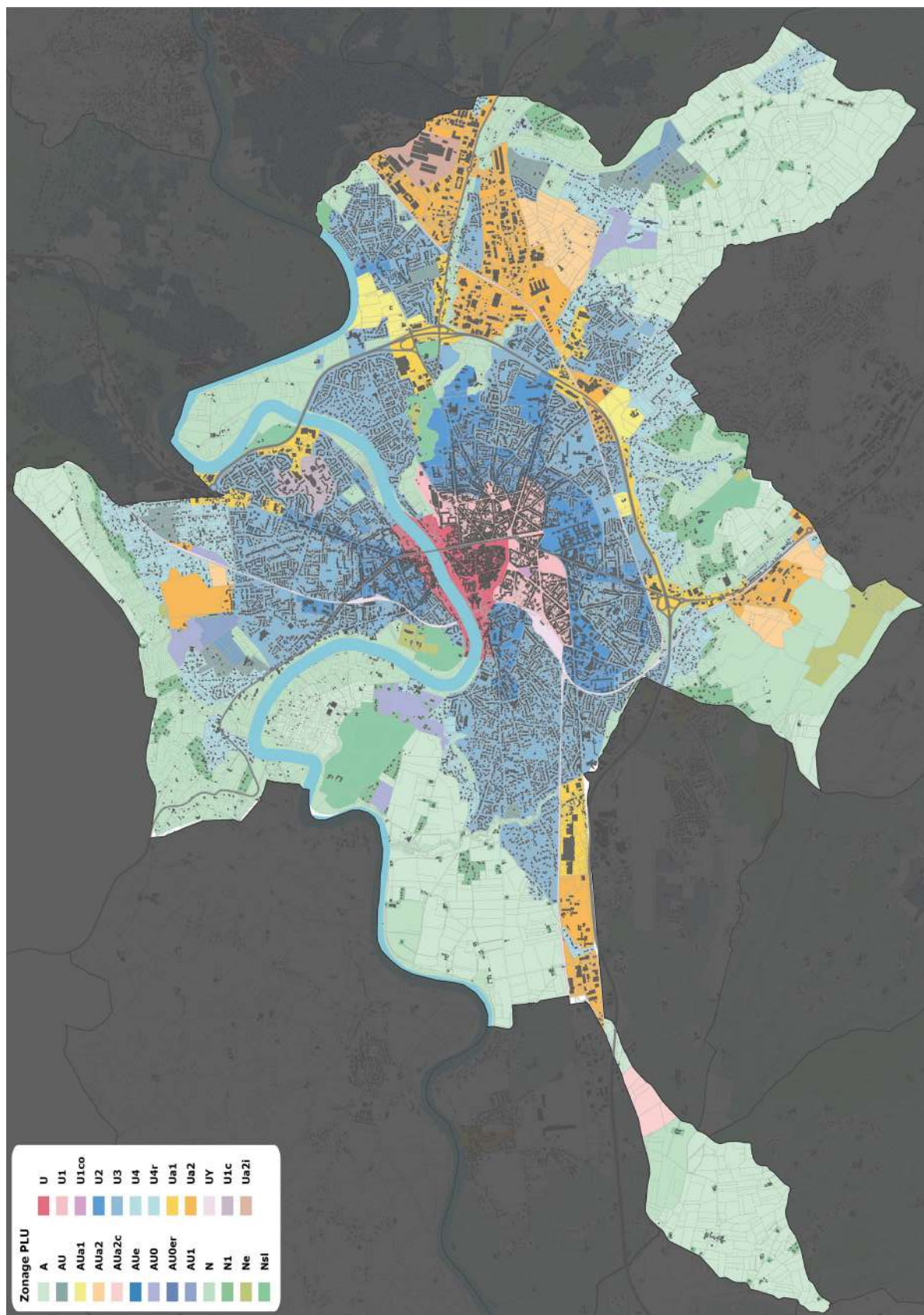
Articulation du PLH avec le ScoT du Grand Albigeois

- La commune d'Albi fait partie du pôle urbain central dans le SCoT du Grand Albigeois.

* le volet rattrapage de la loi SRU fait référence à la période triennale 2014-2016. Il devra être revu en fonction des nouveaux objectifs de rattrapage qui seront assignés pour la période 2017-2020 et qui correspond à 33% des logements manquants au 1er janvier 2016 (contre 25% pour la période 2014-2016)

Plan Local d'Urbanisme

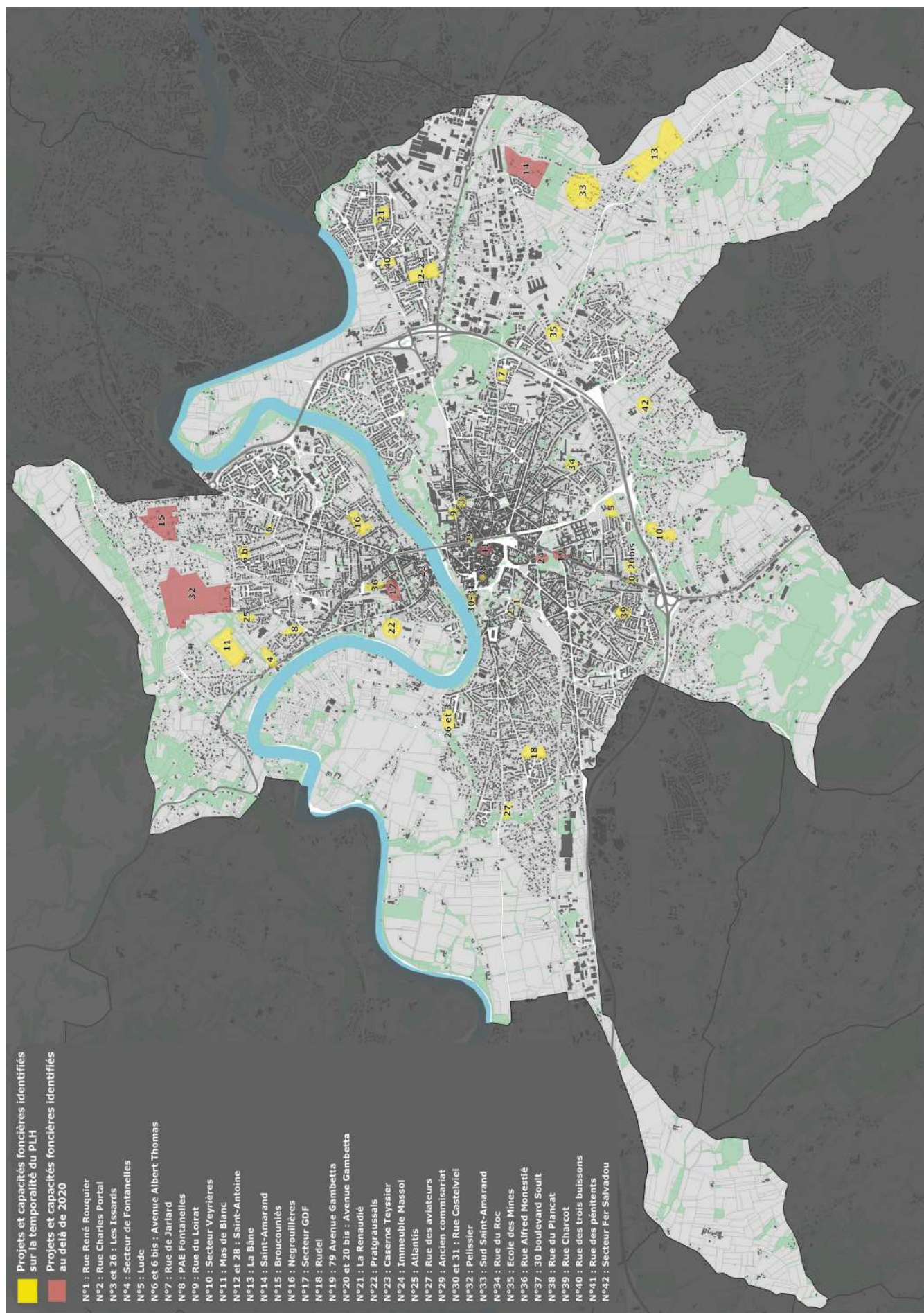
► 5ème modification du PLU approuvé en 2015



PROJETS ET CAPACITES FONCIERES IDENTIFIES

N° d'opération	Nom secteur ou opération	Type de projet	Nombre de logements de 2015-2020	dont logts locatifs aidés	Nombre de logts après 2020	lien avec l'évolution POS/PLU	Observations
30	Rue du Castelvial	Opération Loi Malraux	10	0		U	
31	Rue du Castelvial	Opération Loi Malraux	7	0		U	
38	Rue du Plancat	Locatif aidé en acquisition-amélioration	9	9		U	Projet en cours de réhabilitation (Tarn Habitat)
1	Rue René Rouquier	Locatif aidé	20	20		U1	PC accordé (Mésolia - contentieux levé)
9	Rue du Loirat	Locatif aidé spécifique	35	35		U1	Projet en cours de réalisation PLAi (Patrimoine-Habitat en albigeois)
29	Ancien commissariat	Opération privée pour une résidence intergénérationnelle	19	0		U1	
34	Rue du Roc - Château Malphettes	Opération privée	11	0		U1	Logements de standing
37	30 Boulevard Soult	Locatif aidé	46	46		U1	Projet de logements collectifs en cours d'achèvement (Maisons Claires)
2	Rue Charles Portal	Locatif aidé	18	18		U2	PC accordé (Maisons Claires)
20	Avenue Gambetta (maisons Lidl)	Opération mixte	30	à définir		U2	En cours d'étude
36	Rue Alfred Monestié	Locatif aidé	42	42		U2	Projet réalisé en 2015 (Patrimoine)
40	Rue des trois buissons	Locatif aidé	14	14		U2	Projet en cours de réalisation (Tarn Habitat)
4	Secteur de Fontanelles	Locatif aidé	26	26		U3	PC accordé
5	Entrée du Lude	Locatif aidé	40	40		U3	Projet Tarn Habitat
4 bis	PUP Fontanelles	Opération mixte	41	27		AU	OAP réalisée - PC accordé (opération en VEFA avec Tarn Habitat)
6	Avenue Albert Thomas	Locatif aidé	8	8		U3	Foncier du Conseil Départemental - Projet à l'étude avec Tarn Habitat
7	Rue de Jarlard (terrain Sudre)	Locatif aidé	40	20		U3	Projet à l'étude
8	PAE Fontanelles	Opération mixte	?	50		U3	Projet à l'étude
21	La Renaudié	Opération privée	15	0		U3	
22	Pratgraussals	Opération privée	38			U3	En cours d'étude
25	Atlantis	Opération privée	15	0		U3	OAP
39	53 bis et 53 ter rue Charcot	Locatif aidé	22	22		U3	Projet collectif livré en janvier 2015 (Tarn Habitat)
6 bis	Breuil 2ème tranche	Locatif aidé	17	17		U3	Foncier communal - Bail emphytéotique sur 75 ans avec Néolia Livraison prévisionnelle 2016
18	Rudel	Opération mixte	40	à définir		U3	OAP - une urbanisation possible à court terme
3	Les Issards	Locatif aidé spécifique	8	8		U4	PLAi-A (Soliha)
42	Secteur Fer Salvadou	Opération mixte	30	10		U4	Etude en cours

N° d'opération	Nom secteur ou opération	Type de projet	Nombre de logements de 2015-2020	dont logts locatifs aidés	Nombre de logts après 2020	lien avec l'évolution POS/PLU	Observations
10	Secteur Veyrières (terrain Bauguil)	Opération mixte	30	10		U4	Etude en cours
26	Les Issards	Opération privée	20	0		U4	
33	Sud Saint-Amarand	Accession privée	à définir			U4	Potentiel en dents creuses et en densification
35	Ecoles des Mines (sur site)	Locatif aidée spécifique	60	60		Ua2	PLS Etudiants - Travaux en cours
16	Negrouillères	Opération mixte	90	20		AU	Un projet à définir (un potentiel à moyen terme)
27	Rue des aviateurs	Accession privée	15	0		AU	
12 et 28	Saint Antoine	Opération mixte	85	60		AU	Projet en cours d'étude Opération sur 4 ha - Locatif aidé (Tarn Habitat) : 30 logements collectifs et 30 maisons en bande. Partie privée : 35 maisons en lotissement
11	Mas de Blanc	Opération mixte (27 locatifs aidés, 50 PSLA, le reste en libre)	160	27		AU	Foncier communal (6 ha) et privé (3 ha). OAP. Projet est à définir
13	La Bâne	Opération mixte	150	30		AU	Nexity et opérateur social restant à définir - opération en plusieurs tranches - PC en cours d'instruction pour une tranche de 59 logements dont 7 locatif aidé
14	Saint-Amarand	Opération mixte			120 (dont 30 locatifs aidés)	AU	12 ha (foncier privé et rétention foncière)
41	Rue des Penitents	Opération privée en réhabilitation	18			U	Secteur sauvegardé (loi Malraux - 2 immeubles mis en vente par la ville)
24	Immeuble Massol rue Rochegude	Opération privée en réhabilitation	17			U1	Foncier communal mis à la vente
19	79 Rue Gambetta (ancien bâtiment EDF)	à définir			a définir	U2	Foncier privé (EDF). Deux hypothèses : démolition/reconstruction ou réhabilitation selon l'équilibre de l'opération. Plusieurs porteurs de projet à ce jour.
15	Broucouniès	à définir			à définir	AU	Un problème d'assainissement - des terrains actuellement gelés.
20 bis	Avenue Gambetta	Opération privée			à définir		Disponibilité foncière (à coté de la CPAM)
17	Secteur GDF Rue Alfred Monestié	à définir			à définir	U2	Déménagement EDF à Innoprod - un potentiel mais une pollution des sols (hydrocarbures)
23	Caserne Teyssier	à définir			à définir	U	Secteur sauvegardé (loi Malraux)
32	Pelissier	à définir			à définir	Ua2	Ancien site de la centrale EDF : bail emphytéotique jusqu'en 2017 - un contentieux en cours avec EDF sur le niveau de dépollution du site
	Potentiel en densification et dents creuses (estimation)		900				
TOTAL production période 2015-2020			2 146	619			



AUTRES ÉLÉMENTS

Maintien d'une diversité d'offre de logements sur la commune d'Albi

Accession aidée

- ▶ Participer à l'accueil des familles.

Amélioration du parc existant

- ▶ Poursuivre les actions de réhabilitation du parc privé existant dans le cadre du PIG 81.
- ▶ Poursuivre la réhabilitation du parc locatif aidé existant par les opérateurs sociaux.
- ▶ Poursuivre la réalisation de projets de logements locatifs aidés en acquisition-amélioration (PLAi-AA).

Accompagner les interventions de renouvellement urbain de Cantepau

- ▶ Mettre en cohérence la politique locale de l'habitat avec la Politique de la Ville : favoriser la reconstruction de logements locatifs aidés aux loyers les plus abordables (PLAi).

Les publics vulnérables face à l'accès au logement

La participation de toutes les communes est sollicitée pour proposer des réponses adaptées aux besoins des publics qui rencontrent des difficultés d'accès au logement lorsque les besoins sont exprimés et si les territoires des communes sont en capacité d'y répondre de manière satisfaisante.

▶ Le logement des jeunes (étudiants, jeunes travailleurs)

Favoriser les opérations dédiées aux logements des jeunes répondant à une diversité de besoins : étudiants, apprentis, jeunes travailleurs, jeunes en insertion...

Etudier la possibilité de développer une offre de logements supplémentaires envers les étudiants étrangers et les alternants.

▶ Le logement des personnes âgées et/ou handicapées

Développer des résidences intergénérationnelles.

Poursuivre les actions de maintien à domicile portées par le CCAS.

Développer des structures adaptées aux personnes âgées, notamment des petits collectifs, en utilisant différents outils (mise à disposition de terrain, bail emphytéotique).

▶ Le logement des personnes défavorisées

Répondre aux besoins des plus vulnérables en diversifiant l'habitat par une offre de logements adaptés aux besoins (PLAi, PLAi-A).

▶ Les gens du voyage

Préparer le transfert de compétence de la gestion des aires d'accueil du voyage à la communauté d'agglomération

Préparer l'accueil des grands passages à l'échelle du Tarn Nord : un dispositif d'aire tournante, avec un accueil sur l'Albigeois prévu en 2017.

Soutenir le développement de logements adaptés (PLAi-A) pour répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage.



Agence d'Urbanisme et d'Aménagement Toulouse aire urbaine
Le Belvédère - 11 bd des Récollets - 31078 Toulouse cedex 4
Tel 05 62 26 86 26 - Fax 05 61 52 71 36 - www.aue-toulouse.org

Commune d'ARTHES

PLH 2015-2020 de l'Albigeois

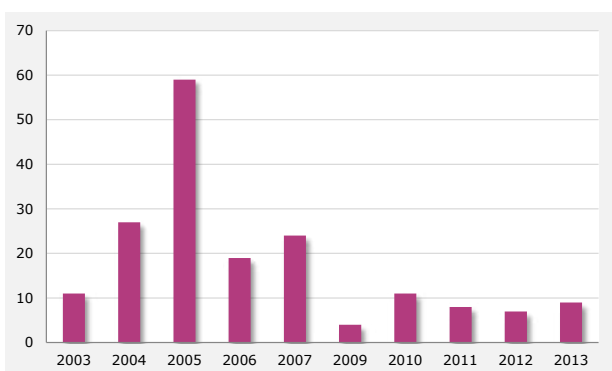
Programme d'actions territorialisées

DONNÉES DE RÉFÉRENCES

	Arthès	C.A. ALBIGEOIS
Population 2011 (en habitants)	2 486	80 747
Taux de croissance annuel moyen (2006-2011)	+1,7%	+0,5%
Indice de jeunesse (moins de 20 ans/60 ans et plus) ¹		
2006	0,94	0,84
2011	0,91	0,76
Composition familiale 2011 (ménages)	1 060	38 381
Personnes seules	24%	39%
Couples sans enfant	37%	30%
Couples avec enfant(s)	29%	20%
Familles monoparentales	6%	9%
Résidences principales 2011	1 060	38 381
Propriétaires occupants	76%	57%
Locataires du secteur privé	21%	30%
Locataires du secteur social	2%	11%
Autres statuts	1%	2%
Construction neuve (moyenne annuelle)		
Logements autorisés (2009-2013)	9/an	488/an
Logements commencés (2009-2013)	8/an	363/an
Logements locatifs SRU au 01/01/2014		
Nombre de logements SRU	25	5 684
Dont HLM	22	4 748
Taux SRU	2,3%	14,6%
Rattrapage SRU	non soumise	625
Logements locatifs aidés financés 2007-2013 (PLAi, PLUS)	0/an	85/an
Logements agréés ANAH 2010-2014	17	446
Propriétaires occupants	53%	88%
Propriétaires bailleurs	47%	12%

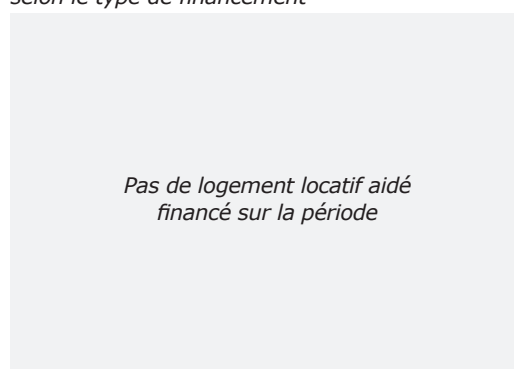
Sources : INSEE, RP / SOeS, Sit@del2 / Communauté d'agglomération de l'Albigeois / DDT 81 - Estimation loi SRU / DDT 81- ANAH

Logements commencés de 2003 à 2013



Source : SOeS, Sit@del2
(les données de l'année 2008 ne sont pas disponibles)

Logements locatifs aidés financés de 2007 à 2013 selon le type de financement



Sources : Communauté d'agglomération de l'Albigeois - DDT 81

¹ Note de lecture : un indice supérieur à 1 signifie qu'il y a plus de jeunes que de personnes âgées.

ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

Eléments de diagnostic	Enjeux	Actions engagées Pistes/leviers évoqués
Une population vieillissante. Quelques familles s'installent sur Arthès pour la qualité de son cadre de vie, en provenance des territoires avoisinants. Quelques retraités s'installent sur Arthès et proviennent de l'Aveyron (climat moins rude) ou de la région parisienne (retour au pays ou coup de cœur). Une offre locative aidée et privée peu développée : - une opération locative sociale de 22 logements avec Tarn Habitat : transformation en appartements des anciennes maisons du Saut du Tarn (années 80-fin 90). - une offre locative neuve réduite, à l'exception de quelques maisons mais dont les loyers demeurent relativement chers. Quelques mises en location dans le bâti existant.	Renouveler la population	Un renouvellement de la population via quatre leviers : - la construction en dents creuses - la construction via la division parcellaire - dans le parc existant - des transformations de maisons en appartements en vue d'être loués Pas de perspectives d'ouverture d'autres zones à urbaniser. Par manque de foncier, la municipalité n'a pas de projet de lotissement communal.
Des difficultés d'entretien des maisons sur grandes parcelles, des besoins liés aux problèmes de dépendance des personnes âgées. Pas de maison de retraites sur la commune.	Maintenir les personnes âgées sur la commune	Une réserve foncière pour accueillir une maison de retraite, mais un projet suspendu (dépend de l'accord de l'Etat). Aide au maintien à domicile (ADMR et portage de repas).
Pas de vacance sur la commune mais des besoins de réhabilitation. Pour autant, il y a peu de demandes exprimées, soit parce que le reste à charge est trop important pour les propriétaires occupants, soit ils sont habitués à leur logement, notamment les personnes plus âgées. Les propriétaires bailleurs disposant d'un bien en centre-bourg n'engagent pas de travaux alors qu'une partie d'entre eux sont des logements indignes (d'où le turn-over important).	Réhabiliter/ redynamiser le centre-bourg	L'OPAH, initialement sur le centre-bourg, a été étendue à la commune. Un relais du PIG en perspective de la fin de l'OPAH.

Autres actions / Projets hors habitat

► Un projet de création d'une maison de retraite sur la zone AU0 sur 1 ha (à côté de la cantine scolaire), comprenant un potentiel de 60 lits, dont 15 pour des personnes souffrant d'Alzheimer. Un projet envisagé depuis 2004 mais bloqué, en attente du schéma gériatrique départemental et les priorisation des services de l'Etat.

➤ OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2015-2020

Objectif communal d'offre nouvelle de logements

**90 logements sur la période 2015-2020,
soit 15 logements par an**

Objectif communal en locatif aidé

**14 logements locatifs aidés sur la période 2015-2020
soit 2 logements par an**

- ▶ Pas d'obligation au titre de l'article 55 de la loi SRU
- ▶ Participation à l'effort de solidarité : tendre vers **15%** de logements locatifs aidés par rapport à l'objectif de production du logement sur la période 2015-2020

Articulation du PLH avec le document d'urbanisme communal

- ▶ POS approuvé le 18 octobre 2001, modifié en 2006
- ▶ Pas de mise en perspective de modification pour passer en PLU, en attente du PLUi

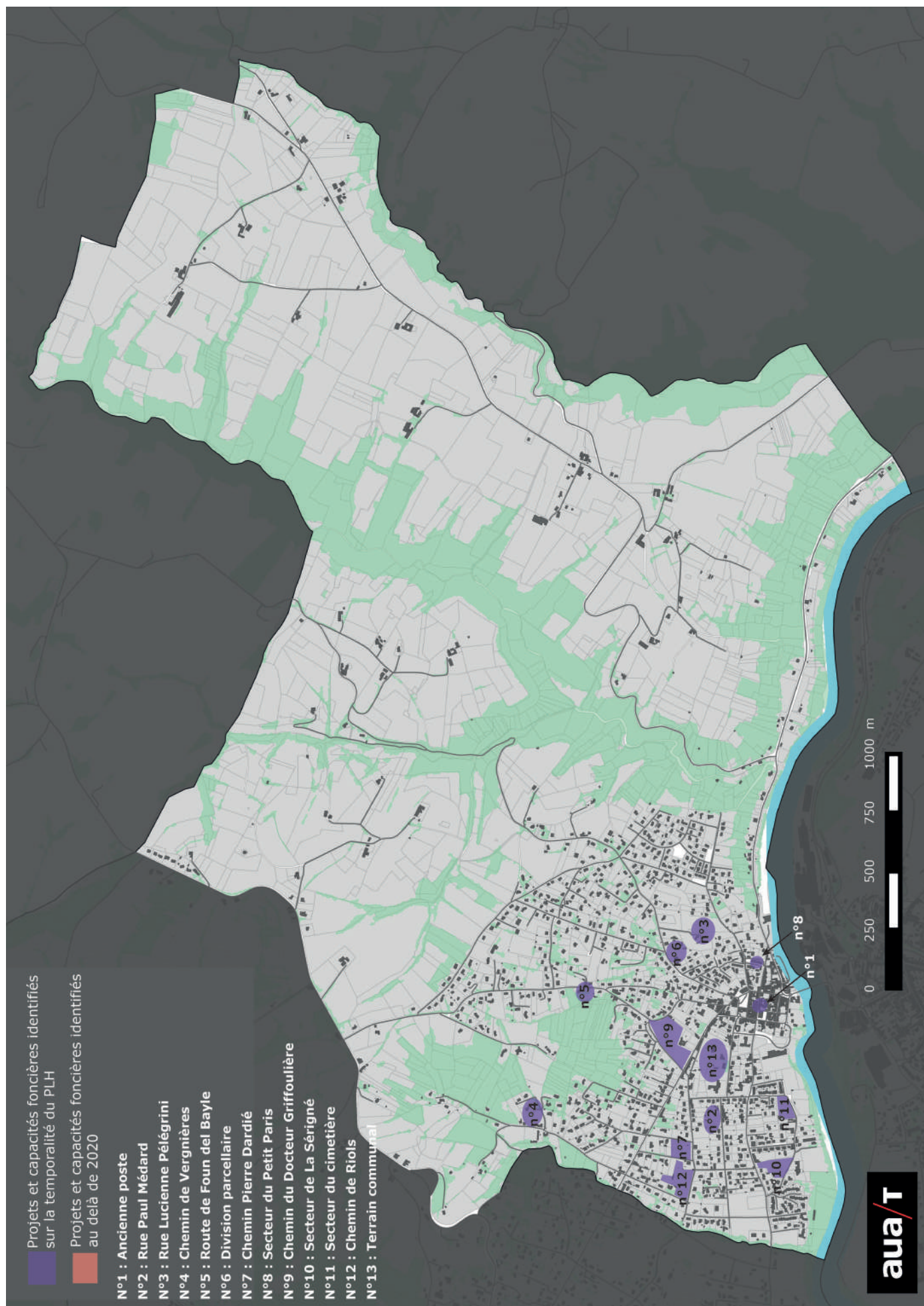
La commune est incitée à traduire les objectifs de production du logements et de diversification de l'habitat dans son document d'urbanisme et à mobiliser les outils de mise en œuvre de la diversité de l'habitat (foncier maîtrisé, servitude de mixité sociale, OAP)

Articulation du PLH avec le ScoT du Grand Albigeois

- ▶ La commune d'Arthès fait partie des communes associées au développement du pôle urbain central dans le SCoT du Grand Albigeois.

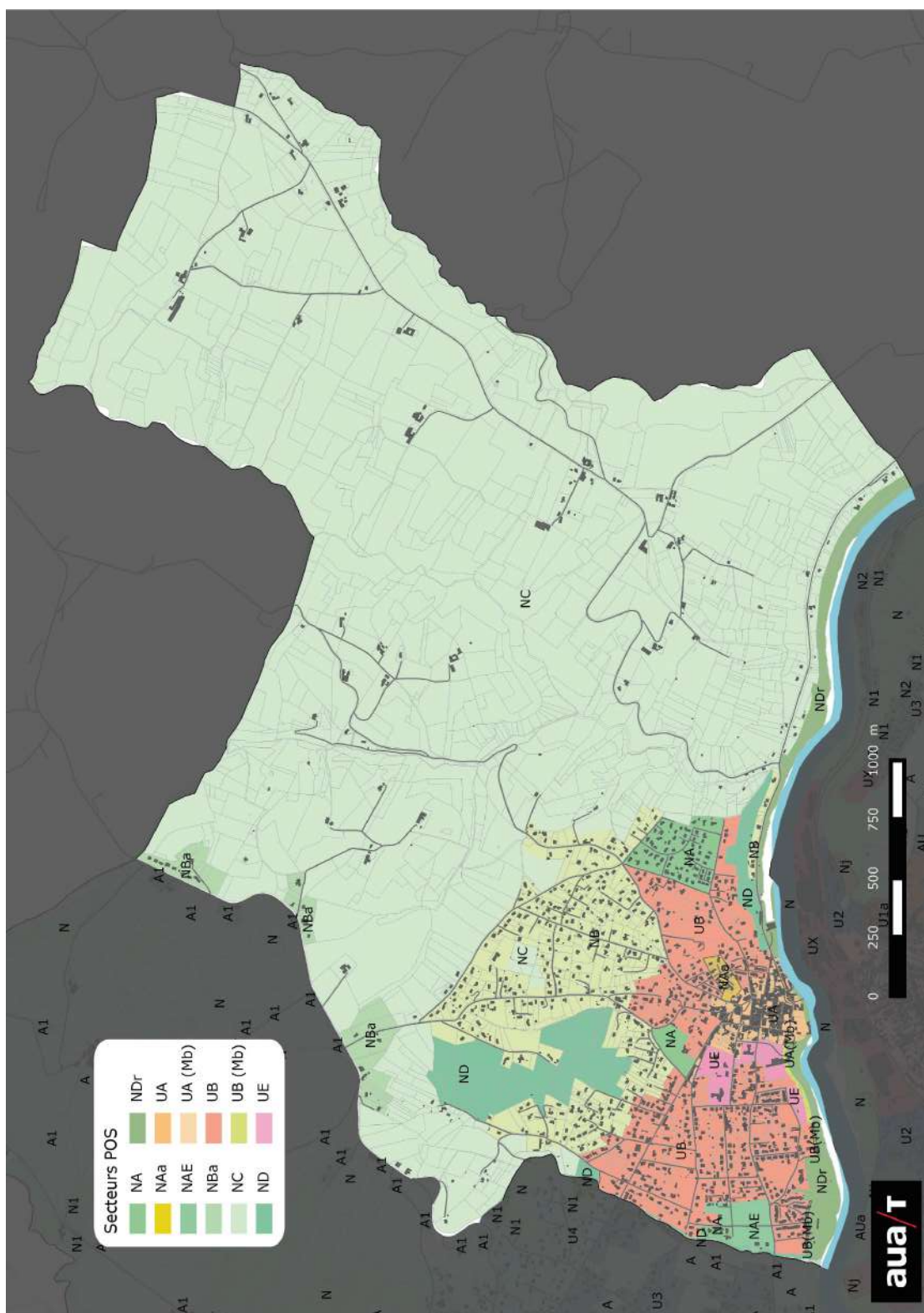
PROJETS ET CAPACITES FONCIERES IDENTIFIES

N° opération	Nom secteur ou opération	Type de projet	Nombre de logements prévus sur 2015-2020	dont logements locatifs aidés ou en accession sociale prévus sur 2015-2020	Nombre de logements prévus après 2020	Lien l'évolution POS/PLU	Observations
1	Centre-bourg - ancienne poste	Locatif aidé très social en acquisition-amélioration	2	2		UA	Foncier communal. Réhabilitation pour une livraison début 2016 de deux appartements composés de quatre pièces. Un bail à réhabilitation concédé à Soliha.
2	Rue Paul Médard	Accession privée	4	0		UB	1ère partie du PLH : lots libres (PC déposés)
3	Rue Lucienne Péligrini	Accession privée	5	0		UB	1ère partie du PLH : lots libres (PC déposés)
4	Chemin des Vergnières	Accession privée	5	0		NB	Lots mis en vente
5	Route de la Foun del Bayle	Accession privée	2	0		NB	Lots mis en vente
6	Division parcellaire	Accession privée	5	0		UB	Projet porté par le propriétaire foncier portant sur des lots à bâtir (0,5 ha). Prévoir un accès.
7	Chemin Pierre Dardié	Accession privée	8	0		UB	
8	Secteur du "Petit Paris"	Locatif aidé très social en acquisition-amélioration	2	2		UB	"Foncier communal (ancien bâtiment des Sauts du Tarn). 2ème partie du PLH : le bâtiment accueil une association, un projet qui nécessite de trouver un nouveau local pour l'association et un opérateur à définir.
9	Rue du Docteur Griffouillère	Accession privée	30	0		NA	2ème partie du PLH : 2 ha en potentiel - un aménagement de route à prévoir pour faciliter la circulation - prévoir un rapprochement avec le propriétaire foncier
10	Secteur de la "La Sérigné"	Accession privée	30	0		UB	2ème partie du PLH : 2 ha en potentiel - prévoir un rapprochement avec le propriétaire foncier
11	Secteur du cimetière	Accession privée	10	0		UB	2ème partie du PLH : rapprochement avec les propriétaires fonciers
12	Route vieille de carmaux / Chemin de Riols	Accession privée	15	0		UB	2ème partie du PLH (propriétaire foncier non vendeur à ce jour, priorité sur un autre terrain)
13	Terrain communal	Equipement public ou locatif aidé spécifique	à définir	à définir		UE	Foncier communal (0,5 ha). Un projet d'EHPAD- en attente d'une réponse de l'Etat dans le cadre du schéma gérontologique. Un potentiel pour réaliser un programme intergénérationnel.
	Réhabilitation de grandes maisons en centre-bourg	Locatif privé	à définir			UA	Reste du potentiel à réhabiliter pour faire de la location.
TOTAL production période 2015-2020			118	4			



Plan d'Occupation des sols

► POS approuvé le 18 octobre 2001, modifié en 2006



AUTRES ÉLÉMENTS

Accession aidée

- ▶ Participer à l'accueil des familles.

Amélioration du parc existant

- ▶ Poursuivre les actions de réhabilitation du parc privé existant dans le cadre du PIG 81.

Les publics vulnérables face à l'accès au logement

La participation de toutes les communes est sollicitée pour proposer des réponses adaptées aux besoins des publics qui rencontrent des difficultés d'accès au logement lorsque les besoins sont exprimés et si les territoires des communes sont en capacité d'y répondre de manière satisfaisante.

▶ Le logement des jeunes (étudiants, jeunes travailleurs)

Pas d'enjeu identifié en matière de besoin en logements des étudiants et des jeunes travailleurs.

▶ Le logement des personnes âgées et/ou handicapées

Poursuivre les actions de maintien à domicile portées par le CCAS.

Développer des structures adaptées aux personnes âgées, notamment des petits collectifs, en utilisant différents outils (mise à disposition de terrain, bail emphytéotique).

Etudier la possibilité de réaliser un EHPAD ou une opération de logements intergénérationnels.

▶ Le logement des personnes défavorisées

Répondre aux besoins des plus vulnérables en diversifiant l'habitat par une offre de logements adaptés aux besoins (PLAi, PLAi-A).

▶ Les gens du voyage

Soutenir le développement de logements adaptés (PLAi-A) pour répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage (pas d'obligation de créer une aire d'accueil).

Commune de CAMBON

PLH 2015-2020 de l'Albigeois

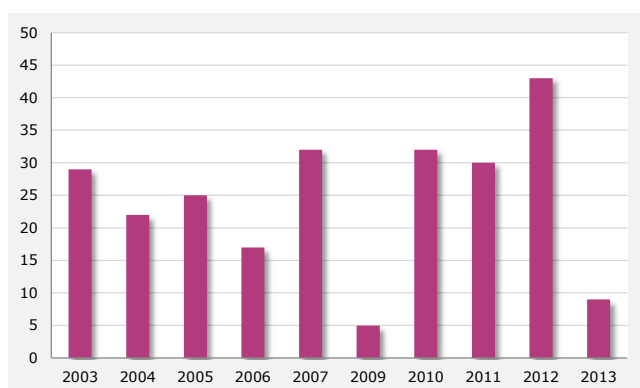
Programme d'actions territorialisées

DONNÉES DE RÉFÉRENCES

	Cambon	C.A. ALBIGEOIS
Population 2011 (en habitants)	1 962	80 747
Taux de croissance annuel moyen (2006-2011)	+2,5%	+0,5%
Indice de jeunesse (moins de 20 ans/60 ans et plus) ¹		
2006	1,75	0,84
2011	1,29	0,76
Composition familiale 2011 (ménages)	757	38 381
Personnes seules	16%	39%
Couples sans enfant	37%	30%
Couples avec enfant(s)	44%	20%
Familles monoparentales	3%	9%
Résidences principales 2011	757	38 381
Propriétaires occupants	89%	57%
Locataires du secteur privé	10%	30%
Locataires du secteur social	0%	11%
Autres statuts	1%	2%
Construction neuve (moyenne annuelle)		
Logements autorisés (2009-2013)	25/an	488/an
Logements commencés (2009-2013)	24/an	363/an
Logements locatifs SRU au 01/01/2014		
Nombre de logements SRU	4	5 684
Dont HLM	0	4 748
Taux SRU	0,49%	14,6%
Rattrapage SRU	non soumise	625
Logements locatifs aidés financés 2007-2013 (PLAi, PLUS)	0,9/an	85/an
Logements agréés ANAH 2010-2014	7	446
Propriétaires occupants	86%	88%
Propriétaires bailleurs	14%	12%

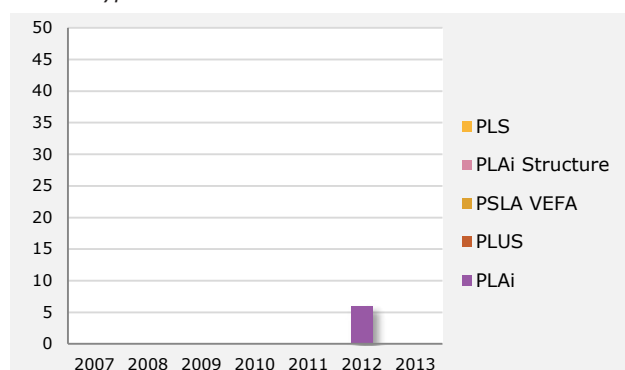
Sources : INSEE, RP / SOeS, Sit@del2 / Communauté d'agglomération de l'Albigeois / DDT 81 - Estimation loi SRU / DDT 81- ANAH

Logements commencés de 2003 à 2013



Source : SOeS, Sit@del2
(les données de l'année 2008 ne sont pas disponibles)

Logements locatifs aidés financés de 2007 à 2013 selon le type de financement



Sources : Communauté d'agglomération de l'Albigeois - DDT 81

¹ Note de lecture : un indice supérieur à 1 signifie qu'il y a plus de jeunes que de personnes âgées.

ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

Eléments de diagnostic	Enjeux	Actions engagées Pistes/leviers évoqués
Un centre-bourg peu pratiqué, hormis à la sortie de l'école. Une urbanisation vers l'ouest de la commune (beaucoup de zone ouverte dans le POS mais sans cohérence avec le centre-bourg dont une partie n'était pas ouvert à l'urbanisation).	Redynamisation du centre-bourg	Renforcement des équipements avec la construction en cours d'une nouvelle école - un projet engagé pour un changement d'usage de l'école maternelle actuelle en logement locatif aidé. - un projet à définir pour un changement d'usage de l'école élémentaire actuelle en nouveaux locaux pour la mairie, et la mairie actuelle en logement locatif aidé.
Un projet d'ensemble qui permettrait de créer une mixité de statut d'occupation. Un projet en lien avec la redynamisation du centre bourg, et la fermeture à l'urbanisation de zones au sud et à l'est.	Extension et structuration urbaine du bourg	Projet de création d'une zone d'habitat (zone AUC). Un projet bloqué par l'absence de maîtrise foncière (foncier appartenant à deux propriétaires privés) et coût du foncier trop élevé (estimation des Domaines : 35€/m²). Schéma d'aménagement confié au CAUE. Recherche d'opérateurs en cours : - Tarn Habitat, mais demande de charge foncière minorée et d'une réalisation des voiries. - SEM81, mais taille de la zone trop petite. - échange avec l'agglomération : l'EPLF évoqué comme un outil de mobilisation du foncier.
Renouvellement lent de la population dans le parc existant. Un manque de logements plus petits/adaptés aux personnes vieillissantes.	Diversification de l'offre de logements pour renouveler la population	Développer une offre en accession aidée en lien avec le projet de zone d'habitat mixte (zone AUC à proximité du centre). Encourager la production de petites parcelles en lien avec le projet de zone d'habitat mixte (zone AU à proximité du centre). Favoriser la division parcellaire.
Une offre locative privée peu développée, des demandes non satisfaites.		Développer une offre locative privée en lien avec le projet de zone d'habitat mixte (zone AUC à proximité du centre).
Une offre locative aidée réduite mais en développement, peu de turn-over au sein des 3 logements communaux.		Développement d'une offre locative aidée : - réhabilitation des locaux de l'ancienne école maternelle (projet de création de 7 logements sociaux). - projet de zone d'habitat mixte (zone AUC à proximité du centre).

Autres actions / Projets hors habitat

► Création d'une nouvelle école, construite sur un foncier public, pour une livraison début 2015. Un équipement public qui mobilise une partie du budget municipal sur le mandat.

► Un projet de changement d'usage de l'ancienne école en mairie, engendrant une réaffectation de l'actuelle mairie. Un projet envisageable une fois que les dépenses liées à la création de la nouvelle école seront absorbées.

► Un projet de village artisanal (zone AU), en lien avec la Chambre des Métiers. Un projet qui date de 10 ans, suspendu aujourd'hui.



Construction de la nouvelle école



➤ OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2015-2020

Objectif communal d'offre nouvelle de logements

120 logements sur la période 2015-2020,
soit **20 logements par an**

Objectif communal en locatif aidé

18 logements locatifs aidés sur la période 2015-2020
soit **3 logements par an**

- ▶ Pas d'obligation au titre de l'article 55 de la loi SRU
- ▶ Participation à l'effort de solidarité : tendre vers **15%** de logements locatifs aidés par rapport à l'objectif de production du logement sur la période 2015-2020

Articulation du PLH avec le document d'urbanisme communal

- ▶ PLU approuvé le 04 octobre 2011 (passage de POS en PLU)

La commune est incitée à traduire les objectifs de production de logements et de diversification de l'habitat dans son document d'urbanisme et à mobiliser les outils de mise en œuvre de la diversité de l'habitat (foncier maîtrisé, servitude de mixité sociale, OAP)

Articulation du PLH avec le SCoT du Grand Albigeois

- ▶ La commune de Cambon fait partie des communes associées au développement du pôle urbain central dans le SCoT du Grand Albigeois.

PROJETS ET CAPACITES FONCIERES IDENTIFIES

N° d'opération	Nom secteur ou opération	Type de projet	Nombre de logements de 2015-2020	dont logts locatifs aidés	Nombre de logts après 2020	lien avec l'évolution POS/PLU	Observations
1	Centre-bourg 9 place de la Mairie - bâtiment de l'ancienne maternelle	Locatif aidé très social en acquisition-amélioration	7	7		U1	Foncier communal - transformation d'usage suite à la construction d'un nouveau groupe scolaire. Livraison prévisionnelle fin 2016 par Soliha avec un bail emphytéotique sur 30 ans.
1	Centre-bourg 4 place de la mairie - bâtiment de l'actuelle mairie	Logement communal	1	1		U1	Foncier communal - Transformation d'usage suite au projet de déménagement de la mairie dans l'ancienne école
	Terrains en diffus	Accession privée	13	0		U2	5 PC déposés sur des lots libres
	Division parcellaire	Accession privée	6	0			
1	Vieux bourg - réhabilitation d'un ancien bâtiment	à définir			à définir	U1	Réhabilitation d'un bâtiment de 200 ans en vue de réaliser du locatif aidé - un projet fonction du coût de réhabilitation (estimation réalisée mais un coût trop élevé pour Tarn Habitat).
3	Potentiel en centre-bourg (zone AUC)	Opération mixte sous maîtrise publique (avec locatif aidée et accession aidée)			à définir	AUC	Un projet bloqué en raison d'un coût du foncier élevé (35€/m² selon Les Domaines : situation foncière bloquée, imbrication des parcelles (plusieurs propriétaires). Une OAP avec le CAUE, pour un potentiel de 60 logements (4,5 ha) dont 25% en locatif et accession aidée. Rapprochement avec Nexity et Tarn Habitat mais un besoin de portage foncier (outils à mobiliser : EPFL ? Taxe sur le foncier non bâti ? négociation de l'opérateur avec les propriétaires ?) En attente d'une assistance technique et financière de la communauté d'agglomération pour débloquer le projet.
4	Potentiel en centre-bourg (zone AU0)	à définir			à définir	AU0	Une urbanisation après la zone AUC dans le règlement PLU (3 ha)
5	Potentiel zone AU0	à définir			à définir	AU0 fermée - nécessite d'ouvrir dans le PLU	Projet restant à définir - nécessite une révision du PLU
TOTAL production période 2015-2020			27	8			

Zone AUC en centre-bourg

Projet de changement d'usage de l'actuelle école en logements locatifs aidés (HSP81)

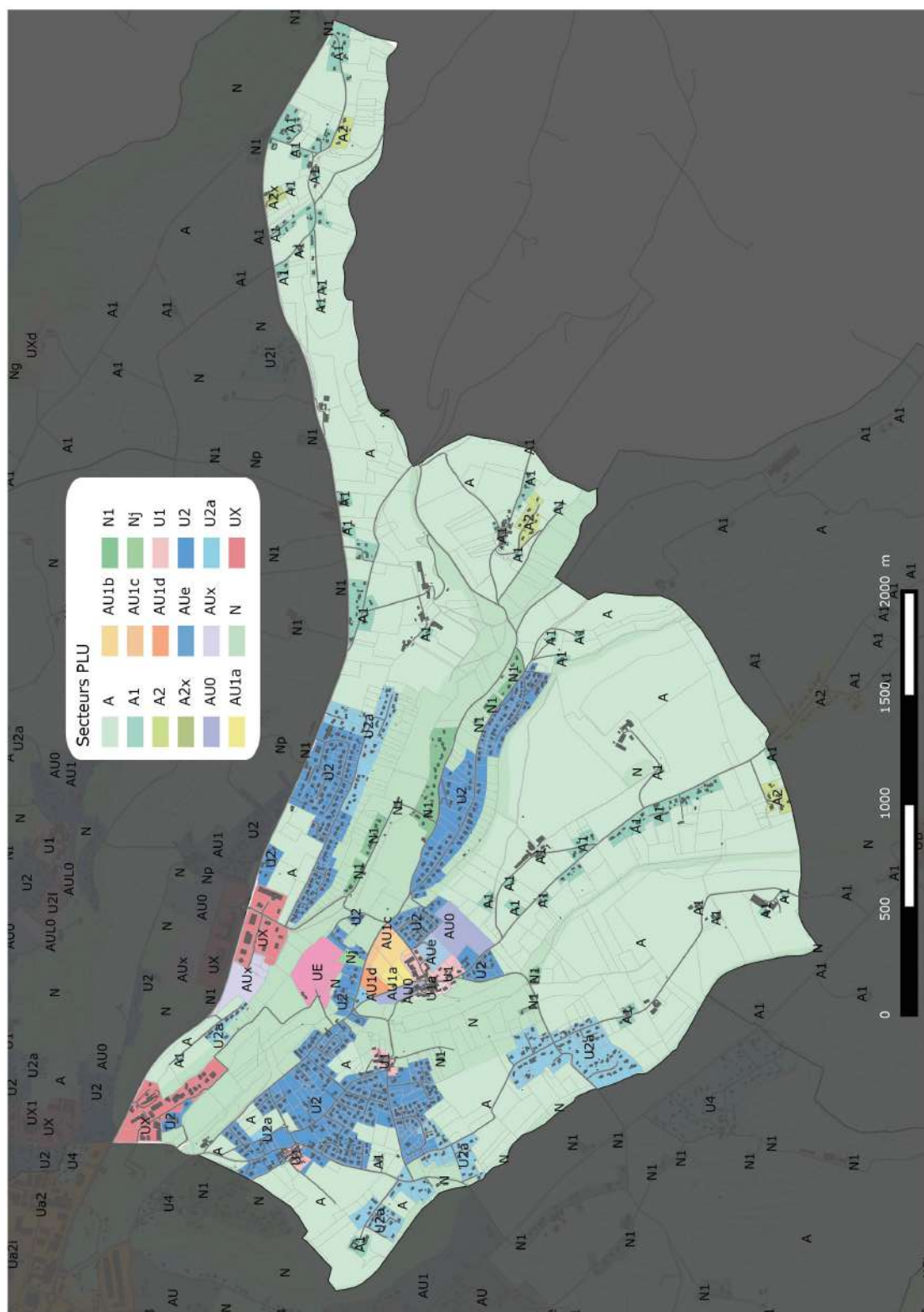




Plan Local d'Urbanisme

► PLU approuvé le 04 octobre 2011

- fermeture à l'urbanisation pour une mise en compatibilité avec le Grenelle : 16 ha de capacités foncières dans le PLU en vigueur
- un problème de rétention foncière et de coût du foncier à analyser (perspective PLUi et EPFL)



AUTRES ÉLÉMENTS

Accession aidée

- Participer à l'accueil des familles (développer une offre en accession aidée, encourager la production de petites parcelles, favoriser la division parcellaire).

Amélioration du parc existant

- Poursuivre les actions de réhabilitation du parc privé existant dans le cadre du PIG 81.

Les publics vulnérables face à l'accès au logement

La participation de toutes les communes est sollicitée pour proposer des réponses adaptées aux besoins des publics qui rencontrent des difficultés d'accès au logement lorsque les besoins sont exprimés et si les territoires des communes sont en capacité d'y répondre de manière satisfaisante.

► Le logement des jeunes (étudiants, jeunes travailleurs)

Pas d'enjeu identifié en matière de besoin en logements des étudiants et des jeunes travailleurs.

► Le logement des personnes âgées et/ou handicapées

Développer une offre de logements adaptés aux personnes vieillissantes, dans la production de logements et dans le cadre des actions de réhabilitation.

► Le logement des personnes défavorisées

Répondre aux besoins des plus vulnérables en diversifiant l'habitat par une offre de logements adaptés aux besoins (PLAi, PLAi-A).

► Les gens du voyage

Soutenir le développement de logements adaptés (PLAi-A) pour répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage (pas d'obligation de créer une aire d'accueil).

Commune de CARLUS

PLH 2015-2020 de l'Albigeois

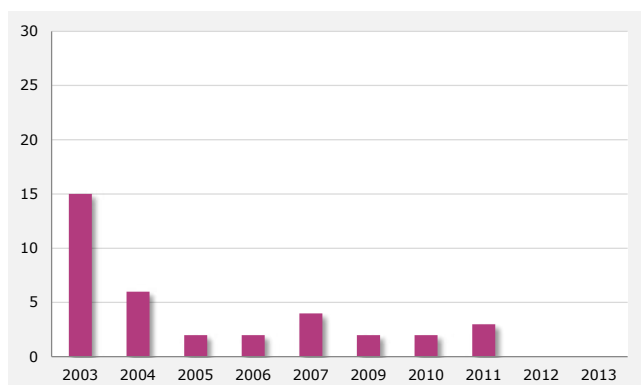
Programme d'actions territorialisées

DONNÉES DE RÉFÉRENCES

	Carlus	C.A. ALBIGEOIS
Population 2011 (en habitants)	669	80 747
Taux de croissance annuel moyen (2006-2011)	+0,9%	+0,5%
Indice de jeunesse (moins de 20 ans/60 ans et plus) ¹		
2006	1,11	0,84
2011	0,81	0,76
Composition familiale 2011 (ménages)	273	38 381
Personnes seules	18%	39%
Couples sans enfant	38%	30%
Couples avec enfant(s)	40%	20%
Familles monoparentales	4%	9%
Résidences principales 2011	273	38 381
Propriétaires occupants	91%	57%
Locataires du secteur privé	8%	30%
Locataires du secteur social	0%	11%
Autres statuts	1%	2%
Construction neuve (moyenne annuelle)		
Logements autorisés (2009-2013)	2/an	488/an
Logements commencés (2009-2013)	1/an	363/an
Logements locatifs SRU au 01/01/2014		
Nombre de logements SRU	2	5 684
Dont HLM	0	4 748
Taux SRU	1,07%	14,6%
Rattrapage SRU	non soumise	625
Logements locatifs aidés financés 2007-2013 (PLAi, PLUS)	0/an	85/an
Logements agréés ANAH 2010-2014	6	446
Propriétaires occupants	100%	88%
Propriétaires bailleurs	0%	12%

Sources : INSEE, RP / SOeS, Sit@del2 / Communauté d'agglomération de l'Albigeois / DDT 81 - Estimation loi SRU / DDT 81- ANAH

Logements commencés de 2003 à 2013



Source : SOeS, Sit@del2
(les données de l'année 2008 ne sont pas disponibles)

Logements locatifs aidés financés de 2007 à 2013 selon le type de financement



Sources : Communauté d'agglomération de l'Albigeois - DDT 81

¹ Note de lecture : un indice supérieur à 1 signifie qu'il y a plus de jeunes que de personnes âgées.

ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

Eléments de diagnostic	Enjeux	Actions engagées Pistes/leviers évoqués
Une commune rurale avec peu d'équipements et de commerces (réouverture de la boulangerie en 2015). La commune ne dispose pas de réserves foncières. - des demandes de terrains à bâtir non satisfaites. - beaucoup de propriétaires fonciers mais de la rétention foncière. Des bâtisses de qualité/fermes en zone A ou N, souvent en fermage. Des héritages ou/et des acquéreurs potentiels pour ce type de bien.	Développement mesuré de la population	Débloquer du foncier en prolongement de l'urbanisation existante ou sur des zones précises. Créer une cohérence avec les zones existantes : - urbaniser dans les dents creuses dans les zones U à proximité du centre-bourg. - urbaniser dans le prolongement des hameaux existants, mais nécessitant une modification/révision du PLU. En attente de la révision du PLU pour modifier le zonage, pour engager des constructions sur les bâtisses d'exception par des acquéreurs éventuels.
Une population d'agriculteurs souvent âgés et sans descendance. Des logements qui restent vacants. Une cinquantaine de logements seraient concernés.	Mobiliser le parc ancien vacant	Une possibilité, si soutien financier, d'acheter des fermes vacantes pour les réhabiliter et les transformer en appartements, privé ou social.
Peu d'emplois sur la commune. Une population vieillissante.	Accueillir des emplois	Une volonté d'accueillir un équipement d'agglomération, public ou privé.

Autres actions / Projets hors habitat

- Une rénovation de l'école en cours (possibilité d'extension pour accueillir une classe supplémentaire).
- Un projet de création d'un équipement public comprenant une bibliothèque et une salle périscolaire (salle informatique), programmé pour la rentrée 2015.
- Un projet de rachat d'un bien immobilier ou de bien pour y développer un équipement d'agglomération ou un commerce (rapport entre coût et recette).

Bâtiment en centre-bourg pour développer des services publics (bibliothèques et salle périscolaire)



► OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2015-2020

Objectif communal d'offre nouvelle de logements

**24 logements sur la période 2015-2020,
soit 4 logements par an**

Objectif communal en locatif aidé

2 logements locatifs aidés sur la période 2015-2020

- Pas d'obligation au titre de l'article 55 de la loi SRU
- Participation à l'effort de solidarité : tendre vers **10%** de logements locatifs aidés par rapport à l'objectif de production du logement sur la période 2015-2020

Articulation du PLH avec le document d'urbanisme communal

- PLU approuvé le 11 avril 2011
- Révision envisagée (selon mise en place et phasage du PLUi)

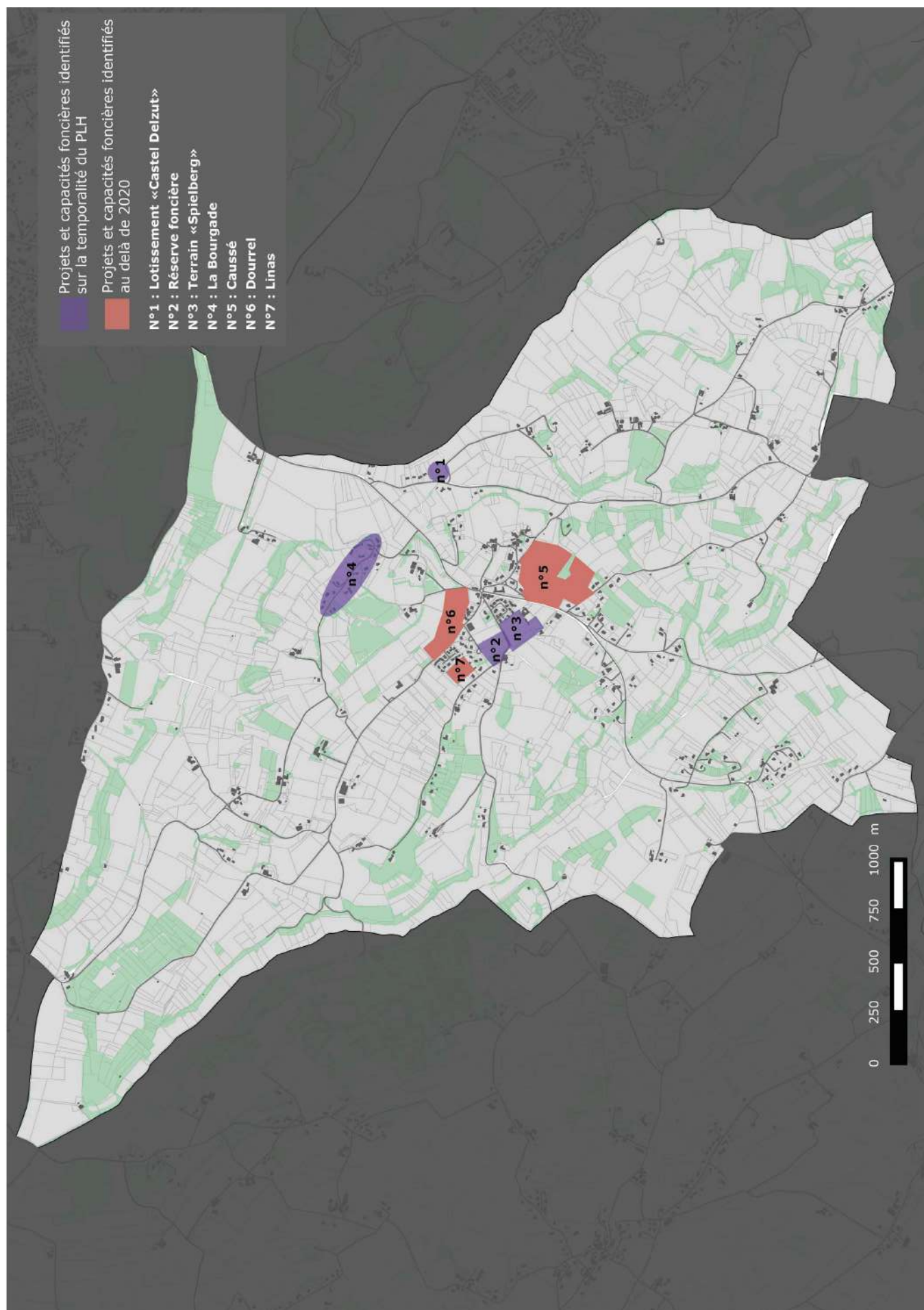
La commune est incitée à traduire les objectifs de production du logements et de diversification de l'habitat dans son document d'urbanisme et à mobiliser les outils de mise en œuvre de la diversité de l'habitat (foncier maîtrisé, servitude de mixité sociale, OAP)

Articulation du PLH avec le ScoT du Grand Albigeois

- La commune de Carlus fait partie des communes sous influence au pôle urbain central dans le ScoT du Grand Albigeois.

PROJETS ET CAPACITES FONCIERES IDENTIFIES

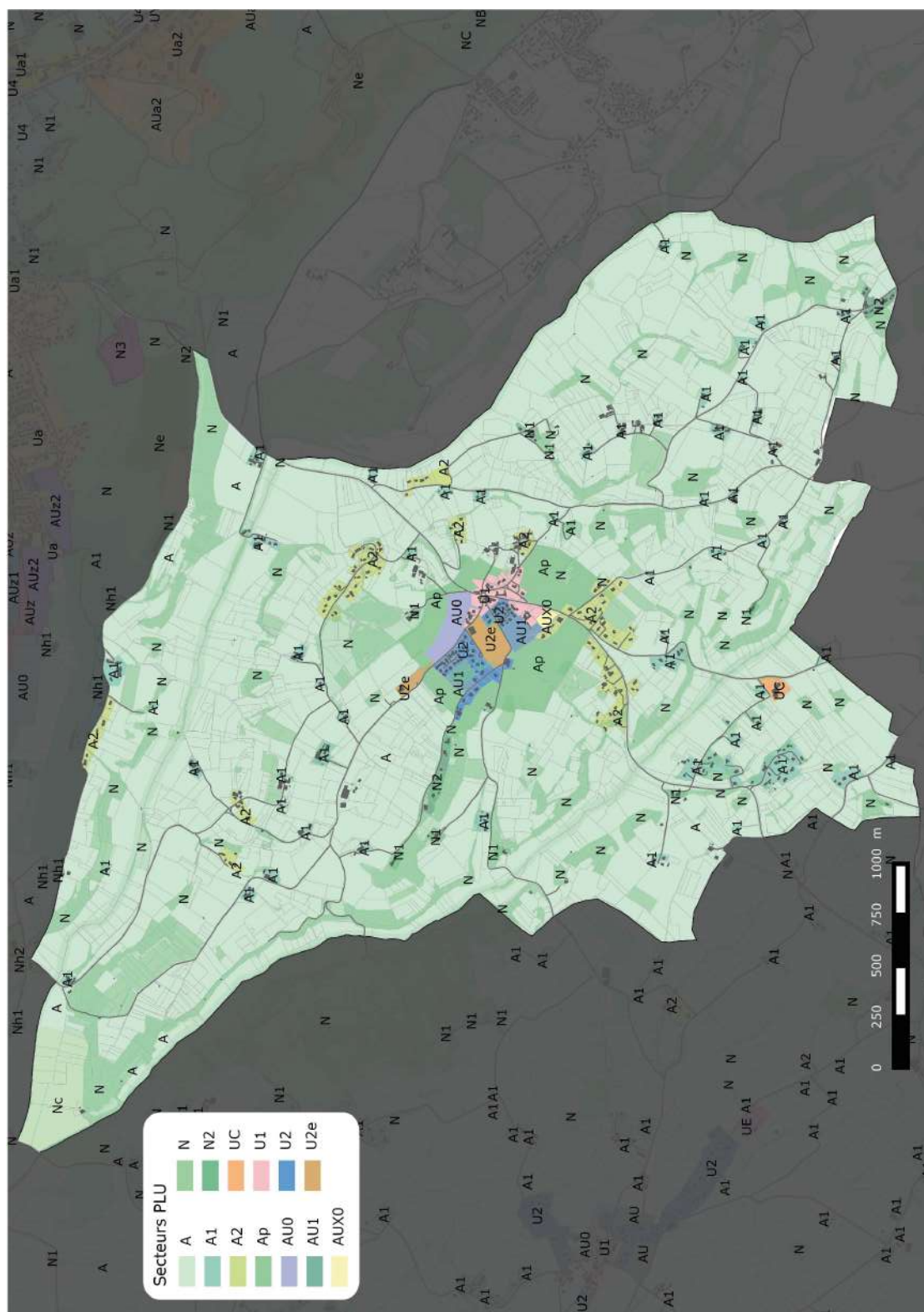
N° d'opération	Nom secteur ou opération	Type de projet	Nombre de logements de 2015-2020	dont logts locatifs aidés	Nombre de logts après 2020	lien avec l'évolution POS/PLU	Observations
1	Lotissement «Castel Delutz»	Accession privée	7	0		A2	
2	Réserve foncière à côté du stade	à définir : locatif aidé ou accession aidée ou programme de mixité intergénérationnelle	11	11		U2e- nécessite modification du PLU	Foncier communal. Un projet restant à définir pour une livraison sur la 2ème partie du PLH. Modification du zonage PLU pour développer de l'habitat (réservé aux équipements dans le PLU en vigueur) et instaurer une servitude de mixité.
3	Terrain «Spielberg»	Accession privée	5	0		AU1 - nécessite modification du PLU	2ème partie du PLH : Modification dans le PLU pour prévoir un détachement de parcelle avec fermeture zone AU0x.
4	Dents creuses (La Bourgade)	Accession privée	à définir selon opportunité	0		A2	
4 bis	Dents creuses (diffus)	Accession privée	6	0			
5	Caussé	à définir			à définir	Ap - nécessite modification du PLU	Mettre en AU ouvert dans le PLU Instaurer une OAP dans le PLU (7 ha) servitude et phasage à définir avec le CAUE.
6	Dourrel	à définir			à définir	AU0	Projet après Caussé - Instaurer une OAP dans le PLU (4 ha).
7	Linas	Projet sur le long terme				AU1- mettre en AU0 dans le PLU	
TOTAL production période 2015-2020			29	11			



DOCUMENT D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme

- PLU approuvé le 11 avril 2011
- Révision envisagée (selon mise en place et phasage du PLUi)



AUTRES ÉLÉMENTS

Accession aidée

- Participer à l'accueil des familles.

Amélioration du parc existant

- Poursuivre les actions de réhabilitation du parc privé existant dans le cadre du PIG 81
- Réhabiliter des fermes agricoles vacantes en vue d'une transformation d'usage à destination de logements.

Les publics vulnérables face à l'accès au logement

La participation de toutes les communes est sollicitée pour proposer des réponses adaptées aux besoins des publics qui rencontrent des difficultés d'accès au logement lorsque les besoins sont exprimés et si les territoires des communes sont en capacité d'y répondre de manière satisfaisante.

► Le logement des jeunes (étudiants, jeunes travailleurs)

Pas d'enjeu identifié en matière de besoin en logements des étudiants et des jeunes travailleurs.

► Le logement des personnes âgées et/ou handicapées

Développer une offre de logements adaptés aux personnes vieillissantes, dans la production de logements et dans le cadre des actions de réhabilitation.

Etudier la possibilité de développer une opération de mixité intergénérationnelle.

► Le logement des personnes défavorisées

Répondre aux besoins des plus vulnérables en diversifiant l'habitat par une offre de logements adaptés aux besoins (PLAi, PLAi-A).

► Les gens du voyage

Soutenir le développement de logements adaptés (PLAi-A) pour répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage (pas d'obligation de créer une aire d'accueil).

Commune de CASTELNAU-DE-LEVIS

PLH 2015-2020 de l'Albigeois

Programme d'actions territorialisées

DONNÉES DE RÉFÉRENCES

	Castelnau de Lévis	C.A. ALBIGEOIS
Population 2011 (en habitants)	1 543	80 747
Taux de croissance annuel moyen (2006-2011)	+0,3%	+0,5%
Indice de jeunesse (moins de 20 ans/60 ans et plus) ¹		
2006	0,81	0,84
2011	0,78	0,76
Composition familiale 2011 (ménages)	580	38 381
Personnes seules	21 %	39%
Couples sans enfant	37 %	30%
Couples avec enfant(s)	34 %	20%
Familles monoparentales	6 %	9%
Résidences principales 2011	580	38 381
Propriétaires occupants	82%	57%
Locataires du secteur privé	14%	30%
Locataires du secteur social	2%	11%
Autres statuts	2%	2%
Construction neuve (moyenne annuelle)		
Logements autorisés (2009-2013)	7/an	488/an
Logements commencés (2009-2013)	6/an	363/an
Logements locatifs SRU au 01/01/2014		
Nombre de logements SRU	13	5 684
Dont HLM	10	4 748
Taux SRU	2,2%	14,6%
Rattrapage SRU	non soumise	625
Logements locatifs aidés financés 2007-2013 (PLAi, PLUS)	1/an	85/an
Logements agréés ANAH 2010-2014	6	446
Propriétaires occupants	100%	88%
Propriétaires bailleurs	0%	12%

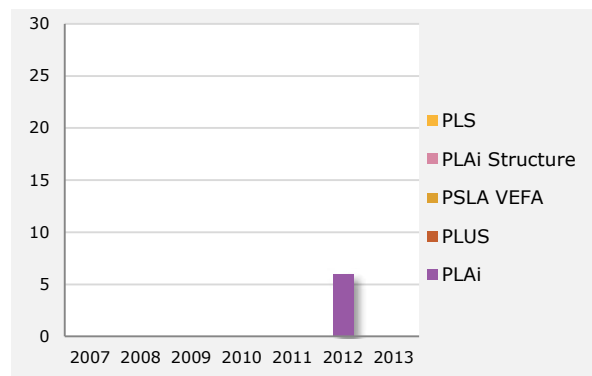
Sources : INSEE, RP / SOeS, Sit@del2 / Communauté d'agglomération de l'Albigeois / DDT 81 - Estimation loi SRU / DDT 81- ANAH

Logements commencés de 2003 à 2013



Source : SOeS, Sit@del2
(les données de l'année 2008 ne sont pas disponibles)

Logements locatifs aidés financés de 2007 à 2013 selon le type de financement



Sources : Communauté d'agglomération de l'Albigeois - DDT 81

¹ Note de lecture : un indice supérieur à 1 signifie qu'il y a plus de jeunes que de personnes âgées.

ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

Eléments de diagnostic	Enjeux	Actions engagées Pistes/leviers évoqués
Pas de réserves foncières publiques et une rétention foncière de certains propriétaires. Du potentiel à réhabiliter : de grandes maisons en centre-bourg, occupées par des personnes âgées, sont en mauvais état. Un risque de vacance à anticiper : d'anciennes fermes à forte valeur patrimoniale, transmises aux enfants dans le cadre d'un héritage mais dont les coûts des travaux sont trop élevés.	Conforter le centre-bourg	Développer l'urbanisation dans et autour du centre-bourg : - identifier le potentiel foncier dans les zones limitrophes, en continuité du bâti existant : projet de mise en place d'OAP sur les zones AU. - un projet d'ouverture à l'urbanisation de zones à l'est de la commune, avec plusieurs propriétaires fonciers. Favoriser l'urbanisation dans le tissu existant : - densifier dans les zones raccordables à l'assainissement collectif. Valoriser le centre du village en recomposant le tissu urbain existant : - réhabiliter le bâti ancien en centre-bourg pour conserver l'identité patrimoniale, anticiper le risque de vacance et diversifier l'offre de logement. Limiter la consommation de terres agricoles et d'habitat dispersé. Un projet de création d'une aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) dans le centre ancien, servitude d'utilité publique créée par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II).
Viellissement de la population et maintien des effectifs scolaires grâce aux enfants d'autres communes. Trois types d'accédants dans le neuf : - des primo-accédants, issus d'Albi ou de Gaillac notamment. - des secundo-accédants avec des enfants plus âgés. - des retraités. Départ des jeunes de la commune vers du locatif, par manque d'offre. Offre locative limitée à : - quelques maisons de lotissement des années 75 à 90, pour une clientèle familiale. - 10 logements locatifs aidés réalisés par Tarn Habitat dans les années 90. Peu de turn-over et une population vieillissante au sein de ces logements. - 3 logements communaux (années 90), avec peu de turn-over.	Diversifier l'offre de logements pour renouveler la population	Imposer un pourcentage de logement à caractère social dans les zones AU dans le projet de PLU. Développer une offre locative privée : - deux immeubles sont en cours de réhabilitation par des particuliers pour y développer du locatif. Développer une offre locative aidée : réhabilitation d'une maison programmée en centre-bourg par Soliha permettant d'accueillir des commerces en RDC et 6 logements à l'étage. Une opération qui permettra de loger des personnes âgées qui souhaitent quitter leur maison (deux personnes ont déposées une demande), et des jeunes ou personnes en difficultés financières.

Autres actions / Projets hors habitat

► Une maison de retraite privée Les Blés d'Or, créée en 1987, regroupe 90 lits. La maison de retraite dispose de réserves foncières de près de 10 000 m², dont :

- une partie a été vendue pour la réalisation d'une maison médicale (PC déposé en octobre 2014).
- l'autre partie pourrait être vendue à un aménageur (cf opération n°2).

► Maintenir les services et équipements publics dans le village ou à proximité pour renforcer l'attractivité de la commune. Une utilisation du Droit de Prémption urbain envisageable.



**La maison de retraite privée
« Les blés d'Or »**



OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2015-2020

Objectif communal d'offre nouvelle de logements

60 logements sur la période 2015-2020,
soit **10 logements par an**

Objectif communal en locatif aidé

6 logements locatifs aidés sur la période 2015-2020
soit **1 logement par an**

- ▶ Pas d'obligation au titre de l'article 55 de la loi SRU
- ▶ Participation à l'effort de solidarité : tendre vers **10%** de logements locatifs aidés par rapport à l'objectif de production du logement sur la période 2015-2020

Articulation du PLH avec le document d'urbanisme communal

- ▶ Révision en cours (passage de POS au PLU)
- ▶ PADD approuvé en Conseil Municipal de décembre 2014, modifié en juin 2015
- ▶ Présentation aux personnes morales et associées en novembre 2015

La commune est incitée à traduire les objectifs de production du logements et de diversification de l'habitat dans son document d'urbanisme et à mobiliser les outils de mise en œuvre de la diversité de l'habitat (foncier maîtrisé, servitude de mixité sociale, OAP)

Terrain Pachot **Un projet à définir**

(réserve foncière de la maison de retraite)



Articulation du PLH avec le ScoT du Grand Albigeois

- ▶ La commune de Castelnau-de-Lévis fait partie des communes sous influence au pôle urbain central dans le SCoT du Grand Albigeois .

PROJETS ET CAPACITES FONCIERES IDENTIFIES

N° d'opération	Nom secteur ou opération	Type de projet	Nombre de logements de 2015-2020	dont logts locatifs aidés	Nombre de logts après 2020	lien avec l'évolution POS/PLU	Observations
1	Centre-bourg (rue Sicard Alaman)	Locatif aidé très social	6	6		U1	Foncier communal (préemption). Livraison prévisionnelle mi 2016 par Soliha
1	Centre-bourg (immeuble vetuste réhabilité)	Locatif privé	4	0		U1	Réhabilitation de l'immeuble hors OPAH
1	Centre-bourg (ancienne école)	Locatif aidé très social	1	1		U1	Foncier communal. Projet sous maîtrise d'ouvrage directe ou à conventionner
1	Centre-bourg (logement à bail vacant)	Locatif aidé très social	1	1		U1	Foncier communal. Réhabilitation en cours. Projet sous maîtrise d'ouvrage directe ou à conventionner
2	Terrain Pachot (à proximité de la maison de retraite)	Accession privée et étudier la possibilité de réaliser du locatif aidé	7	à définir		Nba	
3	Chemin de la passerelle	Accession privée	2	0		U2	
4	Les garrabets	Accession privée et étudier la possibilité de réaliser du locatif aidé	22	5		AU et AU1a	2ème temporalité du PLH (un problème d'assainissement) OAP réalisée
5	Combelle	Accession privée et étudier la possibilité de réaliser du locatif aidé	24	6		AU1b	OAP réalisée
	Potentiel en diffus	Accession privée	30	0			
6	Buffaute	à définir			à définir	AU0	OAP réalisée Projet avec le CAUE en cours
TOTAL production période 2015-2020			97	19			

**Opération rue Sicard Alaman
HSP81**



Projets et capacités foncières identifiés
sur la temporalité du PLH

Projets et capacités foncières identifiés
au delà de 2020

N°1 : Réhabilitation centre bourg

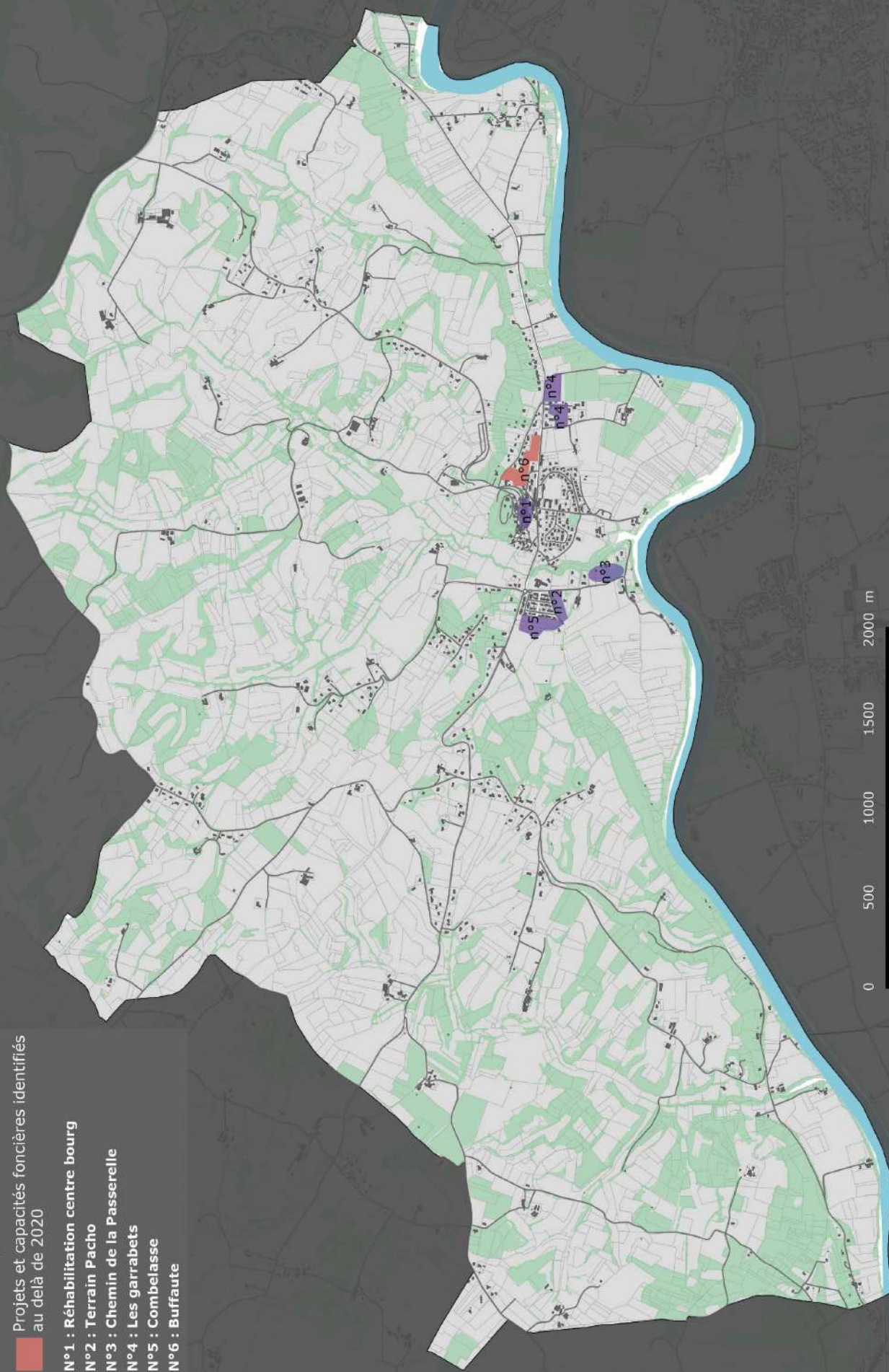
N°2 : Terrain Pachó

N°3 : Chemin de la Passerelle

N°4 : Les garrabets

N°5 : Combelasse

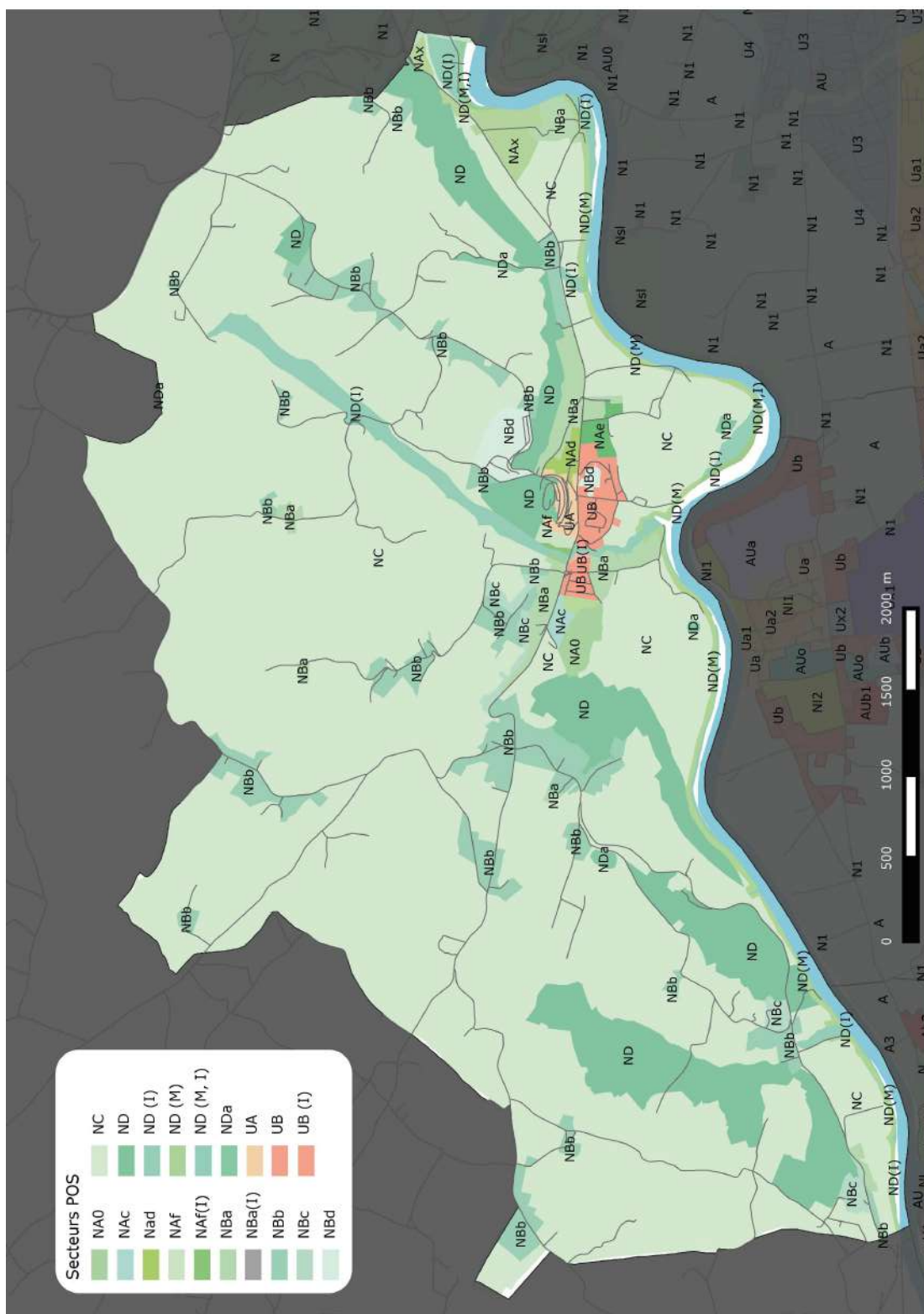
N°6 : Buffaute



Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration

► Passage de POS en PLU

- une partie du territoire communal est classé en ZNIEFF.
- la commune comporte des risques naturels (zone inondable et effondrement des berges) à prendre en compte dans le développement de son urbanisation (Plan de Prévention aux risques).



AUTRES ÉLÉMENTS

Accession aidée

- Participer à l'accueil des familles.

Amélioration du parc existant

- Poursuivre les actions de réhabilitation du parc privé existant dans le cadre du PIG 81.
- Poursuivre des actions pour redonner au centre une meilleure lisibilité, en lien avec son patrimoine historique. Des travaux démarraient au 1er trimestre 2015, échelonnés en cinq phases sur une durée de cinq ans. La première phase privilégiera l'accès du bas du village au château.
- Un projet de création d'une aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

Les publics vulnérables face à l'accès au logement

La participation de toutes les communes est sollicitée pour proposer des réponses adaptées aux besoins des publics qui rencontrent des difficultés d'accès au logement lorsque les besoins sont exprimés et si les territoires des communes sont en capacité d'y répondre de manière satisfaisante.

► Le logement des jeunes (étudiants, jeunes travailleurs)

Favoriser l'accueil d'une population jeune par un rythme de construction plus soutenu.
Mettre à disposition des étudiants et des stagiaires dans le parc des gîtes ruraux.

► Le logement des personnes âgées et/ou handicapées

Développer une offre de logements adaptés aux personnes vieillissantes, dans la production de logements et dans le cadre des actions de réhabilitation.
Etudier la possibilité de développer une opération de mixité intergénérationnelle.

► Le logement des personnes défavorisées

Répondre aux besoins des plus vulnérables en diversifiant l'habitat par une offre de logements adaptés aux besoins (PLAi, PLAi-A).

► Les gens du voyage

Soutenir le développement de logements adaptés (PLAi-A) pour répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage (pas d'obligation de créer une aire d'accueil). Une sédentarisation des gens du voyage sur la commune de Castelnau-de-Lévis dans des chalets en bois.

Commune de CUNAC

PLH 2015-2020 de l'Albigeois

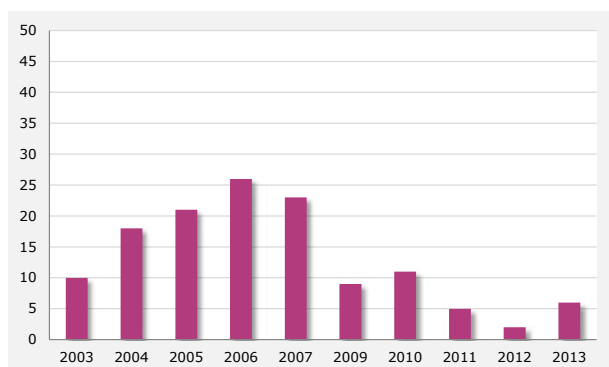
Programme d'actions territorialisées

DONNÉES DE RÉFÉRENCES

	Cunac	C.A. ALBIGEOIS
Population 2011 (en habitants)	1 533	80 747
Taux de croissance annuel moyen (2006-2011)	+3,3%	+0,5%
Indice de jeunesse (moins de 20 ans/60 ans et plus) ¹		
2006	1,22	0,84
2011	1,08	0,76
Composition familiale 2011 (ménages)	596	38 381
Personnes seules	17%	39%
Couples sans enfant	40%	30%
Couples avec enfant(s)	39%	20%
Familles monoparentales	4%	9%
Résidences principales 2011	596	38 381
Propriétaires occupants	89%	57%
Locataires du secteur privé	9%	30%
Locataires du secteur social	0%	11%
Autres statuts	2%	2%
Construction neuve (moyenne annuelle)		
Logements autorisés (2009-2013)	7/an	488/an
Logements commencés (2009-2013)	7/an	363/an
Logements locatifs SRU au 01/01/2014		
Nombre de logements SRU	3	5 684
Dont HLM	0	4 748
Taux SRU	0,5%	14,6%
Rattrapage SRU	non soumise	625
Logements locatifs aidés financés 2007-2013 (PLAi, PLUS)	0,4/an	85/an
Logements agréés ANAH 2010-2014	12	446
Propriétaires occupants	100%	88%
Propriétaires bailleurs	0%	12%

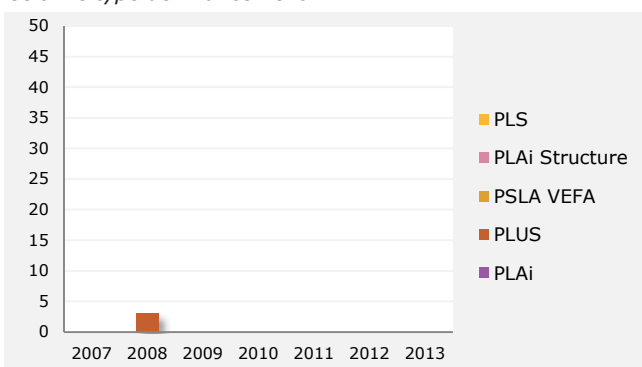
Sources : INSEE, RP / SOeS, Sit@del2 / Communauté d'agglomération de l'Albigeois / DDT 81 - Estimation loi SRU / DDT 81- ANAH

Logements commencés de 2003 à 2013



Source : SOeS, Sit@del2
(les données de l'année 2008 ne sont pas disponibles)

Logements locatifs aidés financés de 2007 à 2013 selon le type de financement



Sources : Communauté d'agglomération de l'Albigeois - DDT 81

¹ Note de lecture : un indice supérieur à 1 signifie qu'il y a plus de jeunes que de personnes âgées.

ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

Eléments de diagnostic	Enjeux	Actions engagées Pistes/leviers évoqués
Croissance démographique récente, liée à l'ouverture à l'urbanisme -un côté plus urbanisé à l'ouest, le PLU ayant favorisé l'extension à l'ouest de la commune (partie limitrophe à Saint-Juéry). -un côté plus rural au nord-est et au sud de la commune.	Urbaniser en priorité l'Ouest de la commune	Un potentiel foncier à l'Ouest sur une zone AU0. Un ancien projet de ZAC abandonné (une AOP mis en place dans le PLU). Du potentiel foncier en zone U : - en dents creuses - sur une zone U au Nord (des négociations entre les propriétaires des trois parcelles engagées). Pas de projet à court terme, à étudier selon le phasage du PLUi.
Création de 3 logements communaux. Des difficultés à monter des projets de logements locatifs aidés. Quelques maisons mises en location dans les lotissements ou en diffus sur la commune. Des demandes de familles/familles monoparentales pour vivre en locatif non satisfaites.	Diversifier l'offre de logements	Des emplacements réservés identifiés dans le PLU, mais des terrains trop petits pour les bailleurs (projets existants ou en zone U) pour équilibrer les opérations. La municipalité est en attente d'une aide technique et financière de la communauté d'agglomération. Du potentiel dans la zone AU0 à définir avec un projet d'ensemble.
Des besoins en réhabilitation dans le centre ancien. Mais les propriétaires, plus souvent des personnes âgées, ont peu mobilisé l'OPAH (reste à charge trop élevé, peur de perte de repères).	Réhabiliter le centre-bourg	Des actions à poursuivre dans le cadre du PIG 81.

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2015-2020

Objectif communal d'offre nouvelle de logements

72 logements sur la période 2015-2020,
soit **12 logements par an**

Objectif communal en locatif aidé

11 logements locatifs aidés sur la période 2015-2020
soit **2 logement par an**

- ▶ Pas d'obligation au titre de l'article 55 de la loi SRU
- ▶ Participation à l'effort de solidarité : tendre vers **15%** de logements locatifs aidés par rapport à l'objectif de production du logement sur la période 2015-2020

Articulation du PLH avec le document d'urbanisme communal

- ▶ PLU approuvé le 15 septembre 2010
- ▶ Mise en perspective de modification du PLU, selon le phasage du PLUi

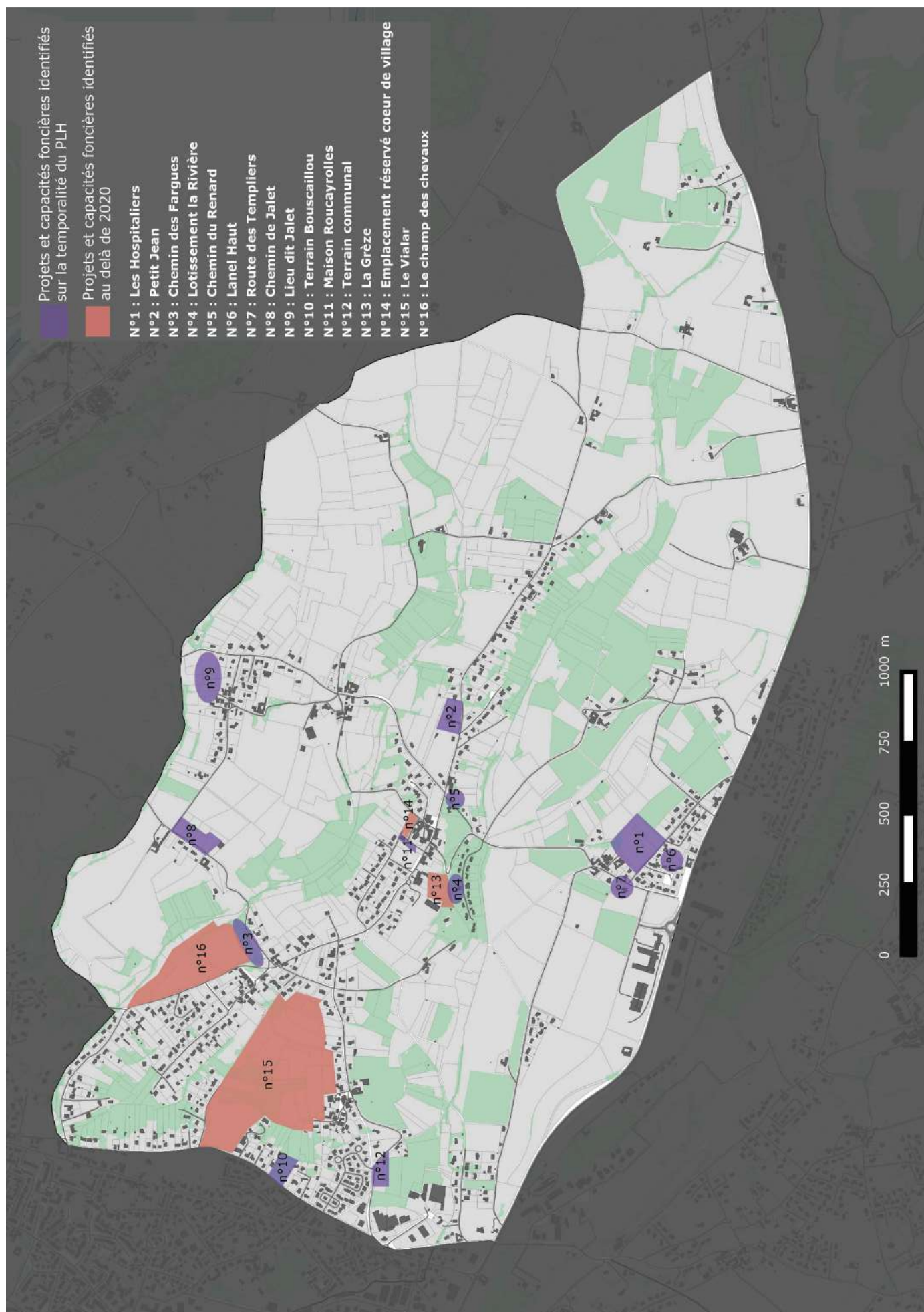
La commune est incitée à traduire les objectifs de production du logements et de diversification de l'habitat dans son document d'urbanisme et à mobiliser les outils de mise en œuvre de la diversité de l'habitat (foncier maîtrisé, servitude de mixité sociale, OAP)

Articulation du PLH avec le ScoT du Grand Albigeois

- ▶ La commune de Cunac fait partie des communes associées au développement du pôle urbain central dans le SCoT du Grand Albigeois.

PROJETS ET CAPACITES FONCIERES IDENTIFIES

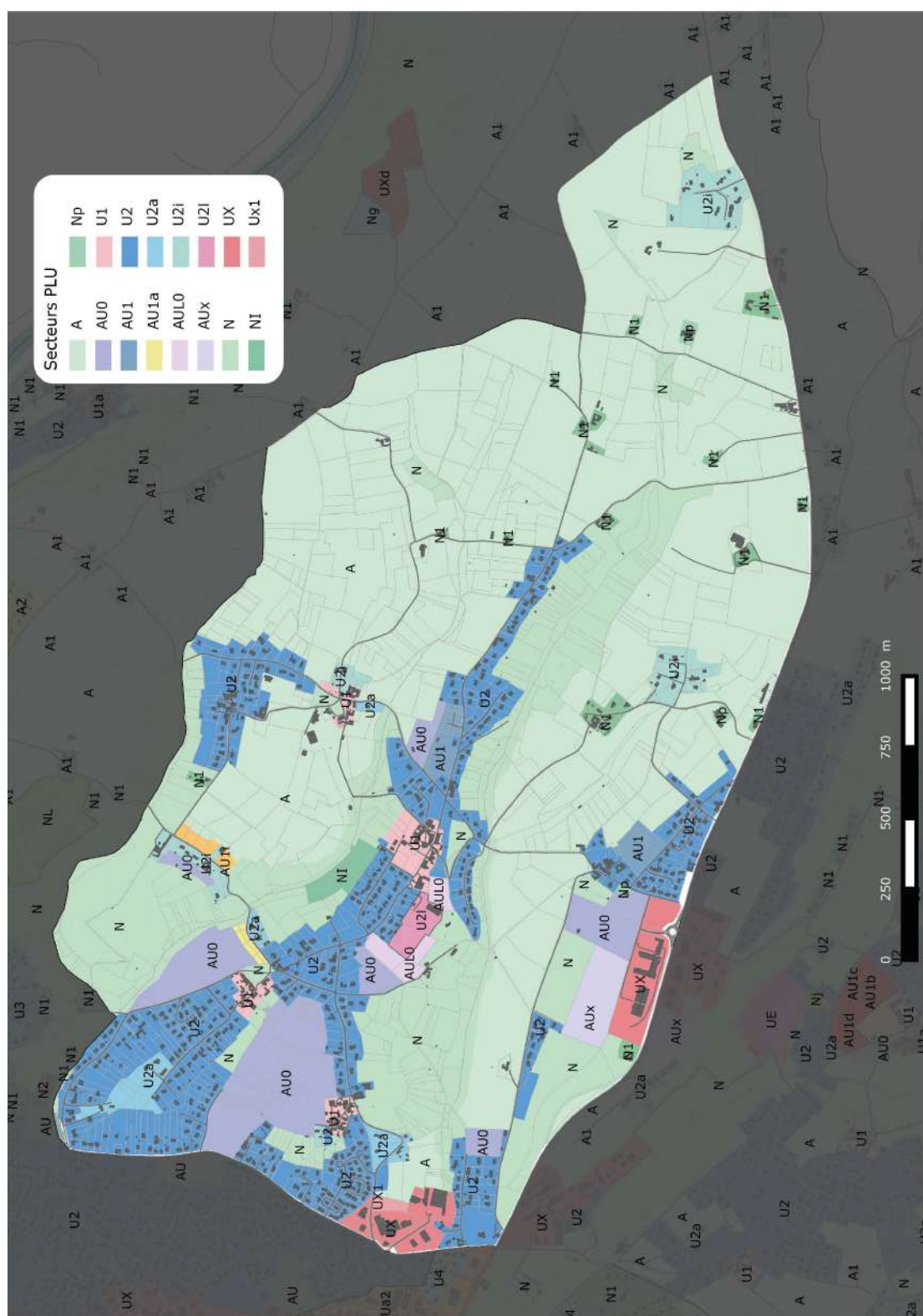
N° d'opération	Nom secteur ou opération	Type de projet	Nombre de logements de 2015-2020	dont logts locatifs aidés	Nombre de logts après 2020	lien avec l'évolution POS/PLU	Observations
1	Lotissement des Hospitaliers	Accession privée	32	0		AU1	Lotisseur Tarn Promotion Services (parcelles de 300 à 500 m²)
2	Lotissement Petit Jean	Accession privée	9	0		AU1	
3	Chemin des Fargues	Accession privée	4	0		AU1	PC autorisés pour 4 maisons
4	Lotissement La Rivière	Accession privée	2	0		U2	Reste deux lots à vendre
5	Chemin du Renard	Accession privée	1	0		U2	PC autorisés
6	Lanel Haut	Accession privée	1	0		U2	
7	Route des Templiers	Réhabilitation d'une grange en logement	1	0		Np	PC autorisés
8	Chemin de Jarlet	Accession privée	1	0		AU1i	Reste 2 logements sur 5 au total
9	Lieu dit Jalet	Accession privée	8	0		U2	Sous condition d'implantation d'une borne de sécurité incendie
10	Terrain Bouscaillou	Accession privée	1	0		U2	
11	Maison Roucayrolles en centre-bourg	Locatif aidé très social en acquisition-amélioration	1	1		U1	Bien mis à la vente (40 m²) depuis 1 an : à voir avec Soliha en vue de réhabiliter pour réaliser du locatif aidé
12	Terrain communal grand'rue / route d'Albi	Opération mixte	2	2		U2	Foncier communal
	Dents creuses	Accession privée	10	0		U2	
13	La Grèze	à définir			à définir	AU0	à ne pas urbaniser à court terme
14	Emplacement réservé Cœur de village	à définir	à définir			U1	Lever l'emplacement réservé dans le PLU et instaurer une OAP - se rapprocher du CAUE
15	Le Vialar	à définir			à définir	AU0	
16	Le champ des chevaux	à définir			à définir	AU0	Instaurer une OAP dans le PLU (plusieurs propriétaires)
TOTAL production période 2015-2020			73	3			



DOCUMENT D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme

► PLU approuvé le 15 septembre 2010



AUTRES ÉLÉMENTS

Accession aidée

- Participer à l'accueil des familles.

Amélioration du parc existant

- Poursuivre les actions de réhabilitation du parc privé existant dans le cadre du PIG 81 : un potentiel de réhabilitation restant à traiter.

Les publics vulnérables face à l'accès au logement

La participation de toutes les communes est sollicitée pour proposer des réponses adaptées aux besoins des publics qui rencontrent des difficultés d'accès au logement lorsque les besoins sont exprimés et si les territoires des communes sont en capacité d'y répondre de manière satisfaisante.

► Le logement des jeunes (étudiants, jeunes travailleurs)

Pas d'enjeu identifié en matière de besoin en logements des étudiants et des jeunes travailleurs.

- Chambre des métiers sur la commune qui dispose d'un internant, pas de remontée particulière en matière de besoins en lits/hébergements supplémentaires, les élèves préférant vivre au sein de la ville d'Albi. A suivre dans le cadre du PLH.

► Le logement des personnes âgées et/ou handicapées

Développer une offre de logements adaptés aux personnes vieillissantes, dans la production de logements et dans le cadre des actions de réhabilitation.

► Le logement des personnes défavorisées

Répondre aux besoins des plus vulnérables en diversifiant l'habitat par une offre de logements adaptés aux besoins (PLAi, PLAi-A).

► Les gens du voyage

Soutenir le développement de logements adaptés (PLAi-A) pour répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage (pas d'obligation de créer une aire d'accueil).

Commune de DENAT

PLH 2015-2020 de l'Albigeois

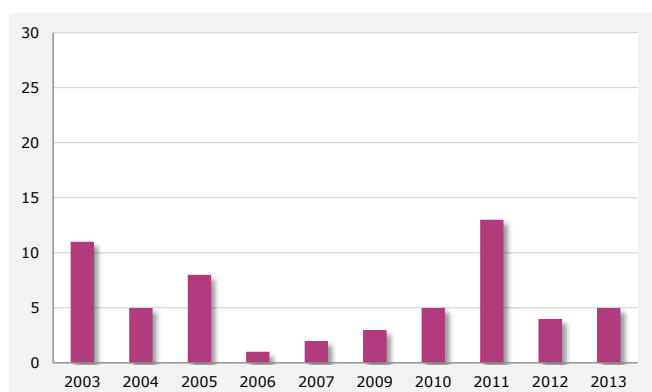
Programme d'actions territorialisées

DONNÉES DE RÉFÉRENCES

	Dénat	C.A. ALBIGEOIS
Population 2011 (en habitants)	713	80 747
Taux de croissance annuel moyen (2006-2011)	+0,2%	+0,5%
Indice de jeunesse (moins de 20 ans/60 ans et plus) ¹		
2006	1,35	0,84
2011	1,34	0,76
Composition familiale 2011 (ménages)	287	38 381
Personnes seules	21%	39%
Couples sans enfant	32%	30%
Couples avec enfant(s)	38%	20%
Familles monoparentales	7%	9%
Résidences principales 2011	287	38 381
Propriétaires occupants	80%	57%
Locataires du secteur privé	17%	30%
Locataires du secteur social	0%	11%
Autres statuts	3%	2%
Construction neuve (moyenne annuelle)		
Logements autorisés (2009-2013)	6/an	488/an
Logements commencés (2009-2013)	7/an	363/an
Logements locatifs SRU au 01/01/2014		
Nombre de logements SRU	4	5 684
Dont HLM	0	4 748
Taux SRU	1,25%	14,6%
Rattrapage SRU	non soumise	625
Logements locatifs aidés financés 2007-2013 (PLAi, PLUS)	0/an	85/an
Logements agréés ANAH 2010-2014	7	446
Propriétaires occupants	100%	88%
Propriétaires bailleurs	0%	12%

Sources : INSEE, RP / SOeS, Sit@del2 / Communauté d'agglomération de l'Albigeois / DDT 81 - Estimation loi SRU / DDT 81 - ANAH

Logements commencés de 2003 à 2013



Source : SOeS, Sit@del2
(les données de l'année 2008 ne sont pas disponibles)

Logements locatifs aidés financés de 2007 à 2013 selon le type de financement



Sources : Communauté d'agglomération de l'Albigeois - DDT 81

¹ Note de lecture : un indice supérieur à 1 signifie qu'il y a plus de jeunes que de personnes âgées.

ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

Eléments de diagnostic	Enjeux	Actions engagées Pistes/leviers évoqués
Pas de pression de la demande en termes d'habitat. Faible croissance démographique sur la période récente, avec une population relativement jeune. Les opérations récentes (accession, locatif privé et logements communaux) ont permis de maintenir les effectifs scolaires. Des propriétaires occupants de deux types : - « retour au pays » - accession à la propriété de jeunes ménages issus du locatif à Albi.	Conforter le centre-bourg	Une diminution des capacités foncières depuis 2014 (zone U dans le village, Les Grèzes et Le Viguière) : privilégier l'extension du centre-bourg. Réduire la taille des parcelles pour répondre à la capacité financière des ménages et à l'évolution des modes de vie. Pas de division parcellaire engagée, mais un potentiel sur les grandes parcelles.
Difficultés de commercialisation de certains lotissements en raison d'un prix trop élevé des parcelles (exemple : 70 000€ à « La Gourta-nelle » avant la crise de 2008). Quelques logements locatifs privés en centre-bourg et au sein des lotissements (investissements patrimoniaux de propriétaires fonciers de la commune). Une offre de logements communaux (maîtrise d'ouvrage communal) en développement. Une offre qui répond à une demande mais un accroissement à poursuivre en raison d'un faible turn-over.	Diversifier l'offre de logements	Une volonté de maîtrise communale du développement de l'offre locative, des études à mener pour confier la maîtrise d'ouvrage à un opérateur (Soliha).

Autres actions / Projets hors habitat

- Un projet de construction d'une nouvelle école sur un foncier communal (à côté de la salle des fêtes). Un déménagement de l'actuelle école envisagé pendant les vacances de printemps 2016.
- un potentiel pour accueillir 6 classes pour 4 classes actuellement.
Un quart des élèves viennent de Labastide-Débat.
- un équipement public qui va mobiliser une partie du budget municipal.
- Un changement d'usage de l'ancienne école :
- accueillir au RDC la bibliothèque et l'association (actuellement en face de la mairie).
- faire deux appartements communaux supplémentaires à l'étage (ancien logement de l'instituteur).
- Un investissement dans les travaux de rénovation de l'ancienne épicerie qui avait fermée, pour accueillir un multi-service (épicerie, plat du jour et licence IV). Une clientèle locale et de passage (randonneurs).
- Un projet de création de parc/espace public pour les enfants à côté du cimetière.



► OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2015-2020

Objectif communal d'offre nouvelle de logements

54 logements sur la période 2015-2020,
soit **9 logements par an**

Objectif communal en locatif aidé

6 logements locatifs aidés sur la période 2015-2020
soit **1 logement par an**

- Pas d'obligation au titre de l'article 55 de la loi SRU
- Participation à l'effort de solidarité : tendre vers **10%** de logements locatifs aidés par rapport à l'objectif de production du logement sur la période 2015-2020

Articulation du PLH avec le document d'urbanisme communal

- Carte communale approuvée le 22 juillet 2009
- Passage en PLU envisagé, selon le calendrier du PLUi

La commune est incitée à traduire les objectifs de production du logements et de diversification de l'habitat dans son document d'urbanisme et à mobiliser les outils de mise en œuvre de la diversité de l'habitat (foncier maîtrisé, servitude de mixité sociale, OAP)

Articulation du PLH avec le ScoT du Grand Albigeois

- La commune de Dénat fait partie des communes sous influence au pôle urbain central dans le SCoT du Grand Albigeois.

PROJETS ET CAPACITES FONCIERES IDENTIFIES

N° d'opération	Nom secteur ou opération	Type de projet	Nombre de logements de 2015-2020	dont logts locatifs aidés	Nombre de logts après 2020	lien avec l'évolution POS/PLU	Observations
1	Centre-bourg : au dessus de l'ancienne école	Logement communal ou locatif aidé très social en acquisition-amélioration transformation d'usage)	2	2		U	Foncier communal - Une maîtrise d'ouvrage directe ou un projet de bail emphytéotique avec Soliha. Livraison prévisionnelle pour 2017
1	Centre-bourg : actuelle bibliothèque	Logement communal ou locatif aidé très social en acquisition-amélioration transformation d'usage)	2	2		U	Foncier communal - Une maîtrise d'ouvrage directe ou un projet de bail emphytéotique avec Soliha. Livraison prévisionnelle pour 2017
1	Centre-bourg : bâtiment de l'actuelle épicerie	Logement communal ou locatif aidé très social en acquisition-amélioration transformation d'usage)	1	1		U	
2	Lotissement	Accession privée	10	à définir		U	Parcelles de 700 m². Des difficultés de commercialisation. Un potentiel pour du locatif aidé à étudier
3	Lotissement	Accession privée	17	à définir		U	Parcelles de 700 m². Un potentiel pour du locatif aidé à étudier
4	Potentiel foncier à proximité du cimetière	Accession privée	2	0		U	Foncier communal pour réaliser 2 lots de 800 m²
5	Lotissements Andral (existant)	Locatif privé	4	0		U	
6	Les Grèzes	Accession privée	8	0		U	
7	La Combette	Accession privée	1	0		U	
8	La Coustette	Accession privée	2	0		U	
	Diffus	Locatif privé	6	0		U	
TOTAL production période 2015-2020			55	5			

Ecole avec une transformation d'usage



Projets et capacités foncières identifiés
sur la temporalité du PLH

Projets et capacités foncières identifiés
au delà de 2020

N°1 : Centre bourg

N°2 : Lotissement

N°3 : Lotissement

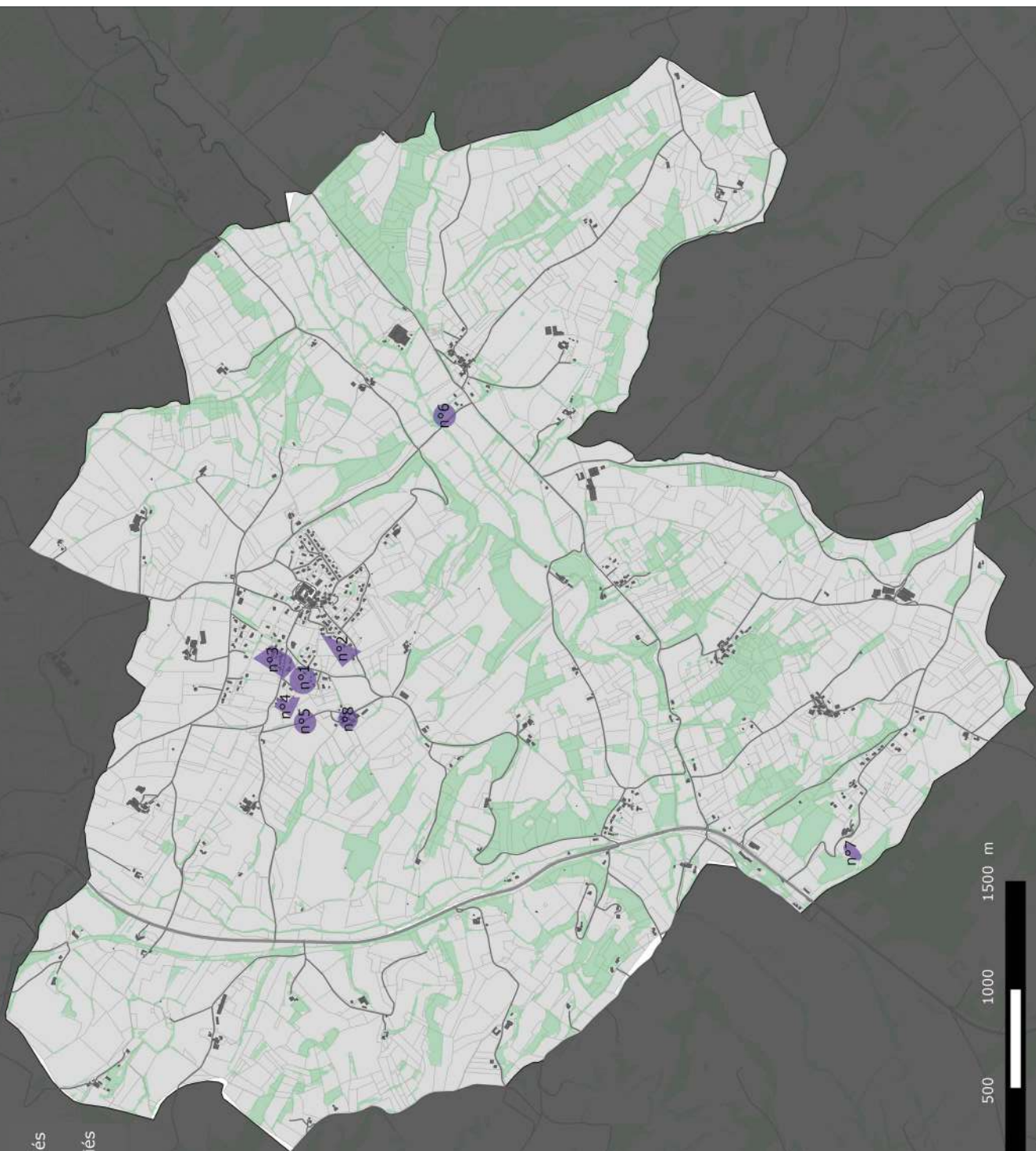
N°4 : Potentiel foncier

N°5 : Lotissement Andral

N°6 : Les Grèzes

N°7 : La Combette

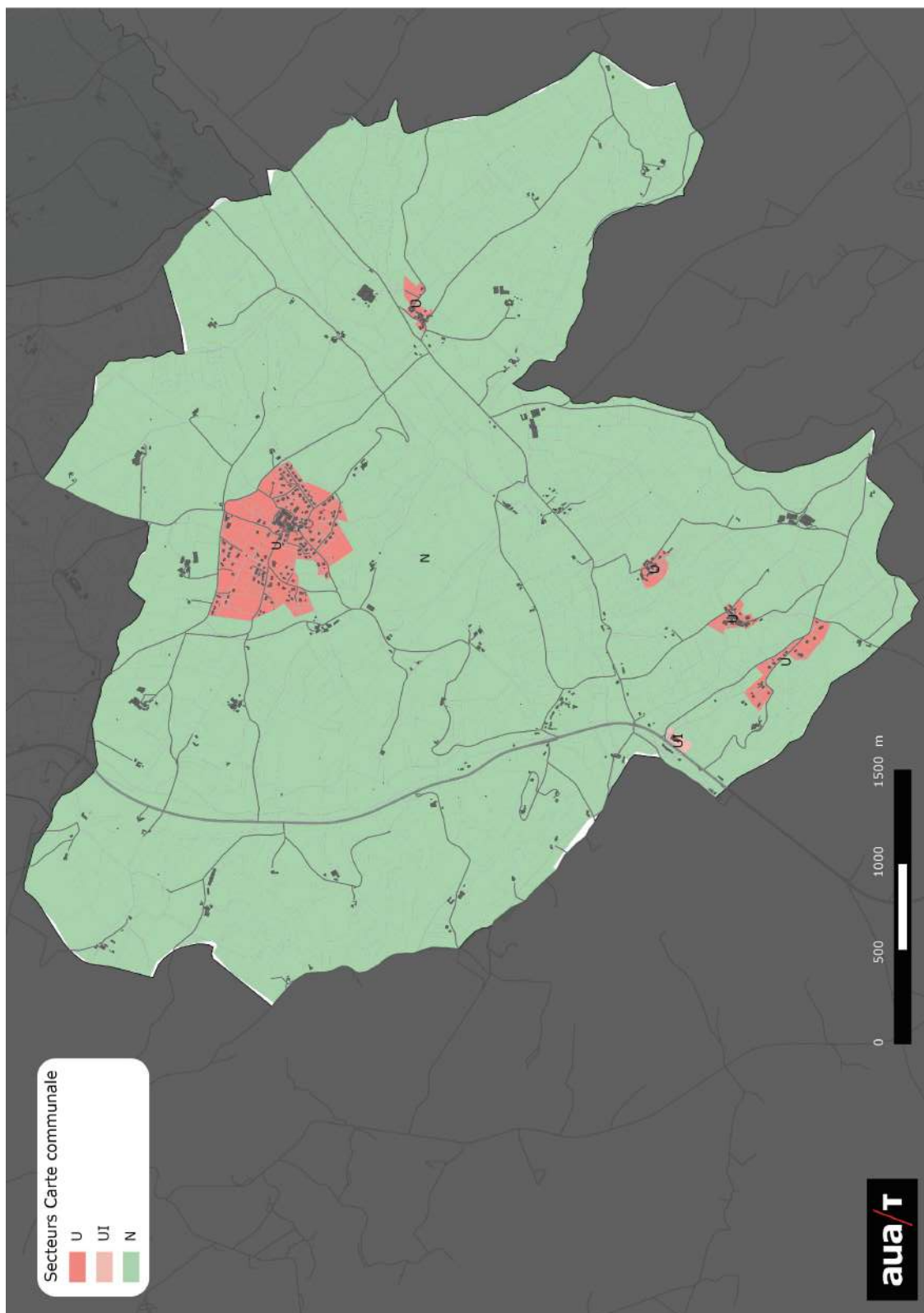
N°8 : La Coustette



aua/T

Carte communale

► Passage en PLU envisagé selon le calendrier du PLUi



AUTRES ÉLÉMENTS

Accession aidée

- ▶ Participer à l'accueil des familles (réduire la taille des parcelles et favoriser la division parcellaire).

Amélioration du parc existant

- ▶ Poursuivre les actions de réhabilitation du parc privé existant dans le cadre du PIG 81.

Les publics vulnérables face à l'accès au logement

La participation de toutes les communes est sollicitée pour proposer des réponses adaptées aux besoins des publics qui rencontrent des difficultés d'accès au logement lorsque les besoins sont exprimés et si les territoires des communes sont en capacité d'y répondre de manière satisfaisante.

▶ Le logement des jeunes (étudiants, jeunes travailleurs)

Pas d'enjeu identifié en matière de besoin en logements des étudiants et des jeunes travailleurs.

▶ Le logement des personnes âgées et/ou handicapées

Développer une offre de logements adaptés aux personnes vieillissantes, dans la production de logements et dans le cadre des actions de réhabilitation

▶ Le logement des personnes défavorisées

Répondre aux besoins des plus vulnérables en diversifiant l'habitat par une offre de logements adaptés aux besoins (PLAi, PLAi-A).

▶ Les gens du voyage

Soutenir le développement de logements adaptés (PLAi-A) pour répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage (pas d'obligation de créer une aire d'accueil).

Commune de FREJAIROLLES

PLH 2015-2020 de l'Albigeois

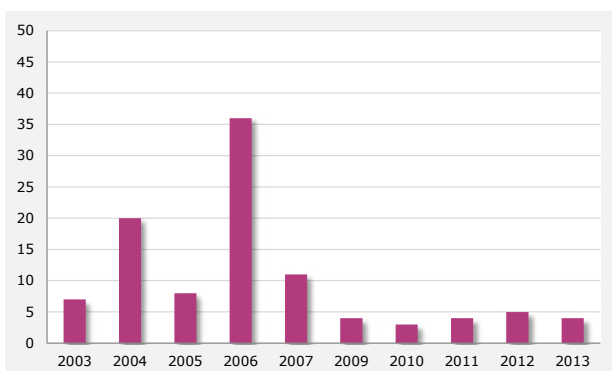
Programme d'actions territorialisées

DONNÉES DE RÉFÉRENCES

	Fréjairolles	C.A. ALBIGEOIS
Population 2011 (en habitants)	1 313	80 747
Taux de croissance annuel moyen (2006-2011)	+2%	+0,5%
Indice de jeunesse (moins de 20 ans/60 ans et plus) ¹		
2006	1,37	0,84
2011	1,49	0,76
Composition familiale 2011 (ménages)	493	38 381
Personnes seules	13%	39%
Couples sans enfant	33%	30%
Couples avec enfant(s)	42%	20%
Familles monoparentales	9%	9%
Résidences principales 2011	493	38 381
Propriétaires occupants	87%	57%
Locataires du secteur privé	10%	30%
Locataires du secteur social	0%	11%
Autres statuts	3%	2%
Construction neuve (moyenne annuelle)		
Logements autorisés (2009-2013)	6/an	488/an
Logements commencés (2009-2013)	4/an	363/an
Logements locatifs SRU au 01/01/2014		
Nombre de logements SRU	7	5 684
Dont HLM	0	4 748
Taux SRU	1,37%	14,6%
Rattrapage SRU	non soumise	625
Logements locatifs aidés financés 2007-2013 (PLAi, PLUS)	0,3/an	85/an
Logements agréés ANAH 2010-2014	8	446
Propriétaires occupants	50%	88%
Propriétaires bailleurs	50%	12%

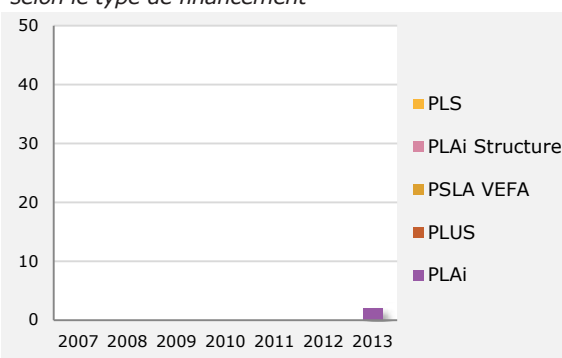
Sources : INSEE, RP / SOeS, Sit@del2 / Communauté d'agglomération de l'Albigeois / DDT 81 - Estimation loi SRU / DDT 81- ANAH

Logements commencés de 2003 à 2013



Source : SOeS, Sit@del2
(les données de l'année 2008 ne sont pas disponibles)

Logements locatifs aidés financés de 2007 à 2013 selon le type de financement



Sources : Communauté d'agglomération de l'Albigeois - DDT 81

¹ Note de lecture : un indice supérieur à 1 signifie qu'il y a plus de jeunes que de personnes âgées.

ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

Éléments de diagnostic	Enjeux	Actions engagées Pistes/leviers évoqués
Légère évolution de la population, mais diminution des permis de construire (en moyenne 5 logements commencés par an entre 2007 et 2012, pour 10 entre 2000 et 2006). Plusieurs obstacles au développement de la commune, malgré la capacité de la station d'épuration : - de la rétention foncière privée, - une offre de terrains à bâtir trop chère pour les ménages, - des terrains parfois mal placés.	Développer la commune par extension du centre-bourg	Ouvrir en priorité à l'urbanisation les secteurs les plus proches du centre-bourg : - un projet porté par des particuliers en cours de redéfinition à côté du stade en zone AUf. - une réserve foncière communale à proximité de l'école de 6 ha, dont 3 ha réservés pour un équipement public, et 3 ha potentiellement mobilisables pour de l'habitat.
Besoin de réhabilitation de maisons anciennes en centre-bourg, souvent occupées par des personnes âgées propriétaires qui ont peu mobilisé l'OPAH ou les aides de l'ANAH (reste à charge trop élevé, difficulté à accepter un changement, peur de perte de repères).	Faciliter le maintien à domicile des personnes âgées	Des outils à développer pour mobiliser les propriétaires occupants, notamment les personnes âgées.
Offre locative privée peu développée (quelques maisons dans le village ou dans les lotissements). Projet de création de deux logements locatifs aidés très sociaux.	Diversifier l'offre de logements	Un potentiel de logements à réhabiliter permettant de développer une offre locative privé ou publique afin de répondre aux besoins des jeunes et des familles monoparentales.
Offre de terrains à bâtir trop chère pour les ménages.	Développer de l'accession aidée	Une partie de la réserve foncière communale pourrait y être consacrée. Encourager la division parcellaire.

Autres actions / Projets hors habitat

► Ouverture d'une classe supplémentaire en septembre 2014 (une classe avait fermée en 2012). La mairie a mis à disposition 3 pièces au sein des locaux de la mairie pour permettre de répondre aux besoins liés à la réforme des rythmes scolaires (activités).

► Un besoin de rénovation de la salle polyvalente (salle de sport, salle des fêtes, salle des associations et une partie réservée à la cantine scolaire avec cuisine (partie rénovée). Un problème d'isolation de toiture, une répartition entre financement CPER et de prise en charge par la municipalité à définir.

Commerces de proximité en centre-bourg



Salles polyvalentes



OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2015-2020

Objectif communal d'offre nouvelle de logements

60 logements sur la période 2015-2020,
soit **10 logements par an**

Objectif communal en locatif aidé

6 logements locatifs aidés sur la période 2015-2020
soit **1 logement par an**

- ▶ Pas d'obligation au titre de l'article 55 de la loi SRU
- ▶ Participation à l'effort de solidarité : tendre vers **10%** de logements locatifs aidés par rapport à l'objectif de production du logement sur la période 2015-2020

Articulation du PLH avec le document d'urbanisme communal

- ▶ PLU approuvé le 06 juin 2011.

La commune est incitée à traduire les objectifs de production du logements et de diversification de l'habitat dans son document d'urbanisme et à mobiliser les outils de mise en œuvre de la diversité de l'habitat (foncier maîtrisé, servitude de mixité sociale, OAP)

Articulation du PLH avec le ScoT du Grand Albigeois

- ▶ La commune de Fréjairolles fait partie des communes sous influence au pôle urbain central dans le SCoT du Grand Albigeois.

PROJETS ET CAPACITES FONCIERES IDENTIFIES

N° d'opération	Nom secteur ou opération	Type de projet	Nombre de logements de 2015-2020	dont logts locatifs aidés	Nombre de logts après 2020	lien avec l'évolution POS/PLU	Observations
1	Ancien presbytère	Locatif aidé très social en acquisition-amélioration	2	2		Ua	Foncier communal - Bail emphytéotique avec par Soliha. Livraison prévisionnelle début 2016
1 bis	Derrière le presbytère	Accession privée	1	0		Ua	En cours de viabilisation, construction par un privé
2	Entrée du village	Projet en cours de définition	20	0		AUf ouverte	Projet initié par des particuliers (1,3 ha), en cours de redéfinition. Selon le projet proposé, un rachat par la municipalité à envisager à moyen terme
3	Réserve foncière communale (à proximité de l'école maternelle)	Projet mixte : lotissement communal, avec du locatif et de l'accession aidée	à définir	à définir		AUa et AUf ouverte	Foncier communal sur 6 ha dont une partie est réservée au développement de l'habitat (3 ha), le reste étant pour de l'équipement public. Instaurer une OAP (expertise CAUE à envisager). Une opération à réaliser en deux tranches : lotissement communal et logements locatifs aidés/accession sociale (opérateur à définir)
4	Chemin de la Grimalié	Accession privée	5	0		Ub	Construction en cours sur une parcelle de 1 100 m ²
5	Secteur au sud-ouest de la commune	Accession privée	5	0		AUe	Un projet porté par un particulier
	Entrée de village - terrains à bâtir	Accession privée	2	0		U	En cours de commercialisation
	Division parcellaire	Accession privée	2	0		U	Création de deux lots de 1 000 m ² sur la parcelle du propriétaire
	Diffus	Accession privée	6				PC déposés en 2015
6	Potentiel de réhabilitation en centre-bourg (rue principale)	à définir	à définir	à définir		U	Des opérations de réhabilitation à engager dans le cadre du PIG 81
7	Potentiel	à définir			à définir	AUC	Un foncier privé - un projet à définir
TOTAL production période 2015-2020			43 potentiel supplémentaire restant à définir	2 potentiel supplémentaire restant à définir			

Ancien presbytère à réhabiliter en logements locatifs aidés



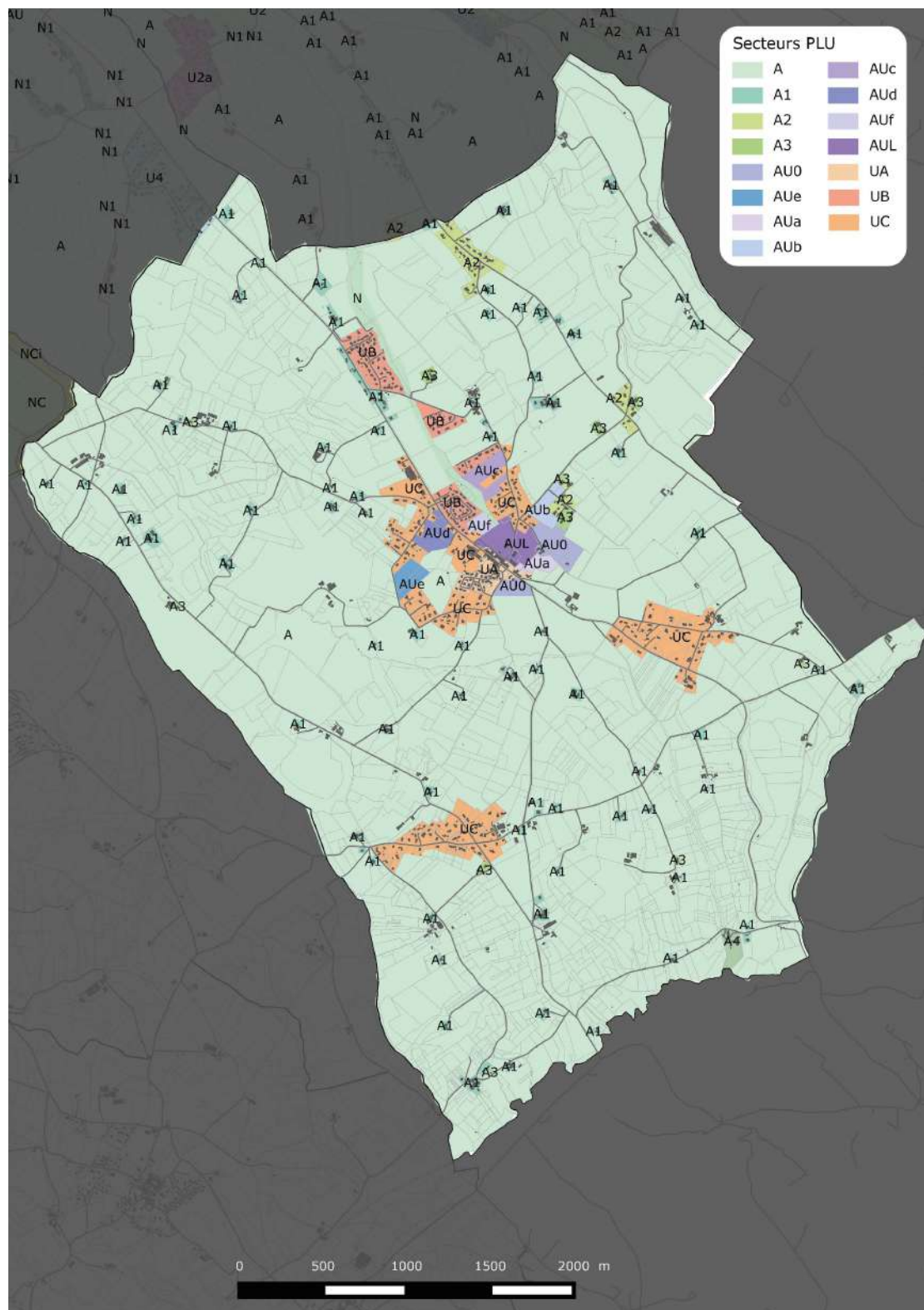
Réserve foncière communale (zone AUf)



DOCUMENT D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme

► PLU approuvé le 06 juin 2011



AUTRES ÉLÉMENTS

Accession aidée

- Participer à l'accueil des familles (favoriser la division parcellaire, développer de l'accession aidée dans la réserve foncière communale).

Amélioration du parc existant

- Poursuivre les actions de réhabilitation du parc privé existant dans le cadre du PIG 81.

Les publics vulnérables face à l'accès au logement

La participation de toutes les communes est sollicitée pour proposer des réponses adaptées aux besoins des publics qui rencontrent des difficultés d'accès au logement lorsque les besoins sont exprimés et si les territoires des communes sont en capacité d'y répondre de manière satisfaisante.

► Le logement des jeunes (étudiants, jeunes travailleurs)

Pas d'enjeu identifié en matière de besoin en logements des étudiants et des jeunes travailleurs.

► Le logement des personnes âgées et/ou handicapées

Développer une offre de logements adaptés aux personnes vieillissantes, dans la production de logements et dans le cadre des actions de réhabilitation.

Faciliter le maintien des personnes âgées à domicile.

► Le logement des personnes défavorisées

Répondre aux besoins des plus vulnérables en diversifiant l'habitat par une offre de logements adaptés aux besoins (PLAi, PLAi-A).

► Les gens du voyage

Soutenir le développement de logements adaptés (PLAi-A) pour répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage (pas d'obligation de créer une aire d'accueil).

Commune de LABASTIDE-DENAT

PLH 2015-2020 de l'Albigeois

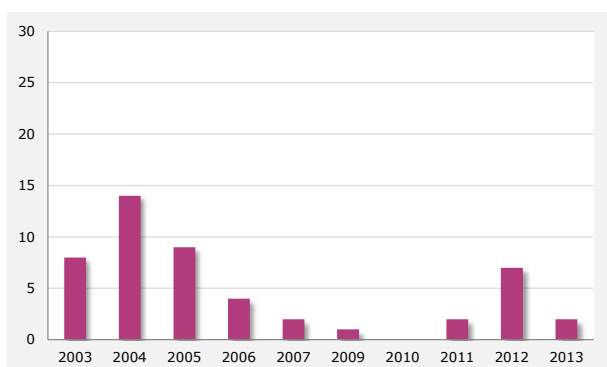
Programme d'actions territorialisées

DONNÉES DE RÉFÉRENCES

	Labastide-Dénat	C.A. ALBIGEOIS
Population 2011 (en habitants)	376	80 747
Taux de croissance annuel moyen (2006-2011)	+2,4%	+0,5%
Indice de jeunesse (moins de 20 ans/60 ans et plus) ¹		
2006	1,39	0,84
2011	1,11	0,76
Composition familiale 2011 (ménages)	142	38 381
Personnes seules	17 %	39%
Couples sans enfant	39 %	30%
Couples avec enfant(s)	42 %	20%
Familles monoparentales	0 %	9%
Résidences principales 2011	142	38 381
Propriétaires occupants	81%	57%
Locataires du secteur privé	15%	30%
Locataires du secteur social	0%	11%
Autres statuts	4%	2%
Construction neuve (moyenne annuelle)		
Logements autorisés (2009-2013)	3/an	488/an
Logements commencés (2009-2013)	2/an	363/an
Logements locatifs SRU au 01/01/2014		
Nombre de logements SRU	1	5 684
Dont HLM	0	4 748
Taux SRU	0,7%	14,6%
Rattrapage SRU	non soumise	625
Logements locatifs aidés financés 2007-2013 (PLAi, PLUS)	0/an	85/an
Logements agréés ANAH 2010-2014	1	446
Propriétaires occupants	100%	88%
Propriétaires bailleurs	0%	12%

ources : INSEE, RP / SOeS, Sit@del2 / Communauté d'agglomération de l'Albigeois / DDT 81 - Estimation loi SRU / DDT 81- ANAH

Logements commencés de 2003 à 2013



Source : SOeS, Sit@del2
(les données de l'année 2008 ne sont pas disponibles)

Logements locatifs aidés financés de 2007 à 2013 selon le type de financement

Pas de logement locatif aidé
financé sur la période

Sources : Communauté d'agglomération de l'Albigeois - DDT 81

¹ Note de lecture : un indice supérieur à 1 signifie qu'il y a plus de jeunes que de personnes âgées.

ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

Éléments de diagnostic	Enjeux	Actions engagées Pistes/leviers évoqués
Une offre limitée de nouveaux logements. Un faible renouvellement de population, plutôt lié à des actifs en mobilité professionnelle ou à de jeunes retraités cherchant à revenir dans le « Sud ». Un marché porté par de jeunes couples avec enfant(s).	Développer l'urbanisation autour du centre-bourg	Ouverture à l'urbanisation envisagée d'un foncier Potentiel de construction d'une vingtaine de maisons, permettant un renouvellement de la population. Temporalité à préciser selon l'évolution du document d'urbanisme.
Une majorité de propriétaires occupants : - des lotissements construits dans les années 1980, dont un lotissement communal de 8 maisons, et les lotissements privés « Le Paradis » et « La Falaise » (respectivement 8 et 14 maisons). - des lots à bâtir récents ou en cours de commercialisation. Une offre locative sociale limitée à un logement communal situé au-dessus de la mairie. Une offre locative privée limitée mais pas de demande connue par la mairie.	Diversifier l'offre de logements	Une possibilité de développement de logements locatifs aidés avec une aide de la communauté d'agglomération (portage foncier/financier). Développement d'une offre locative privée en fonction des projets des particuliers : un projet vers le secteur de « La Borie » en division parcellaire.



Centre-bourg historique



➤ OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2015-2020

Objectif communal d'offre nouvelle de logements

**24 logements sur la période 2015-2020,
soit 4 logements par an**

Objectif communal en locatif aidé

2 logements locatifs aidés sur la période 2015-2020

- ▶ Pas d'obligation au titre de l'article 55 de la loi SRU
- ▶ Participation à l'effort de solidarité : tendre vers **10%** de logements locatifs aidés par rapport à l'objectif de production du logement sur la période 2015-2020

Articulation du PLH avec le document d'urbanisme communal

- ▶ Sous Règlement National d'Urbanisme (RNU). Une carte communale approuvée le 17/05/2011, mais un recours au tribunal administratif.
- ▶ Une élaboration d'un PLU à court terme (un rapprochement en cours avec les référents du SCoT et de la DDT), en fonction du phasage du PLUi

La commune est incitée à traduire les objectifs de production du logements et de diversification de l'habitat dans son document d'urbanisme et à mobiliser les outils de mise en œuvre de la diversité de l'habitat (foncier maîtrisé, servitude de mixité sociale, OAP)

Articulation du PLH avec le ScoT du Grand Albigeois

- ▶ La commune de Labastide-Dénat fait partie des communes sous influence au pôle urbain central dans le SCoT du Grand Albigeois.

PROJETS ET CAPACITES FONCIERES IDENTIFIES

N° d'opération	Nom secteur ou opération	Type de projet	Nombre de logements de 2015-2020	dont logts locatifs aidés	Nombre de logts après 2020	lien avec l'évolution POS/PLU	Observations
1	Centre-bourg Rue du Château	Locatif aidé très social en acquisition-amélioration	1	1			Projet à étudier avec Soliha (bien de 120 m² en R+1)
1 bis	Centre-bourg (au-dessus de la mairie)	Logement communal	1	1			Projet à étudier avec Soliha (des contraintes liées à la mise aux normes)
2	Les Infernats	Accession privée	2	0			Lotissement de 8 lots engagés : reste 2 lots (PC déposés)
3	La Garenne	Accession privée	2	0			Lotissement de 8 lots engagés : reste 2 lots (PC déposés)
4	Le Vallon de Garenne (secteur de Lacombe)	Accession privée	20	0		à ouvrir dans le prochain PLU ou en attente du PLUi	Un projet qui pourrait partir sur la temporalité du PLH (lotissement privé)
5	Cap de l'homme	Projet à définir			à définir	à ouvrir dans le prochain PLU ou en attente du PLUi	
6	Nord de La Borie	Projet à définir			à définir	à ouvrir dans le prochain PLU ou en attente du PLUi	
TOTAL production période 2015-2020			26	2			

**Logement communal
au dessus de la mairie**

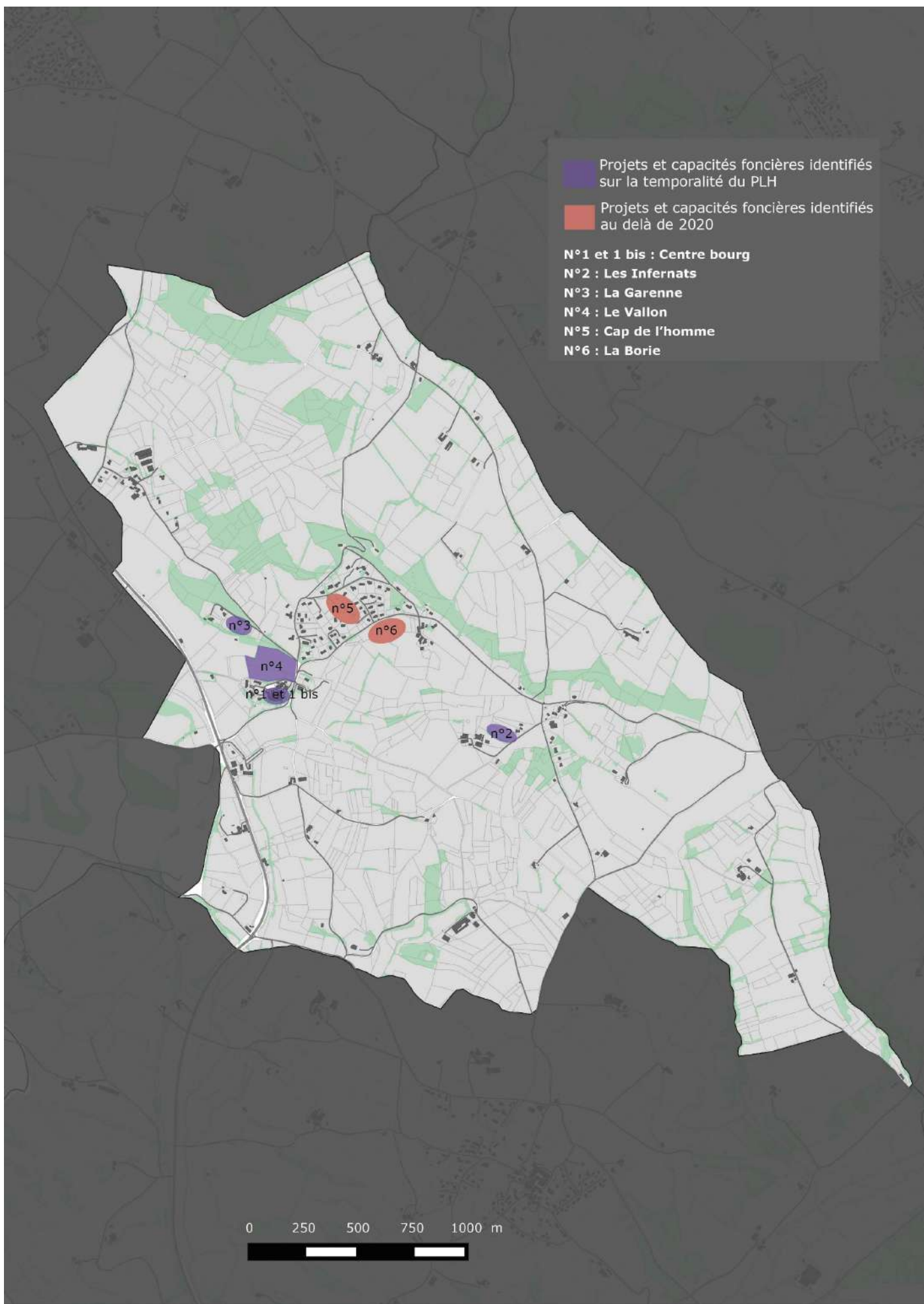


Lotissement



Secteur du Vallon de La Garenne





DOCUMENT D'URBANISME

Commune sous Règlement National d'Urbanisme

► Des réflexions engagées pour établir un PLU, fonction du phasage du PLUi



AUTRES ÉLÉMENTS

Accession aidée

- Participer à l'accueil des familles.

Amélioration du parc existant

- Poursuivre les actions de réhabilitation du parc privé existant dans le cadre du PIG 81.

Les publics vulnérables face à l'accès au logement

La participation de toutes les communes est sollicitée pour proposer des réponses adaptées aux besoins des publics qui rencontrent des difficultés d'accès au logement lorsque les besoins sont exprimés et si les territoires des communes sont en capacité d'y répondre de manière satisfaisante.

► Le logement des jeunes (étudiants, jeunes travailleurs)

Pas d'enjeu identifié en matière de besoin en logements des étudiants et des jeunes travailleurs.

► Le logement des personnes âgées et/ou handicapées

Développer une offre de logements adaptés aux personnes vieillissantes, dans la production de logements et dans le cadre des actions de réhabilitation.

► Le logement des personnes défavorisées

Répondre aux besoins des plus vulnérables en diversifiant l'habitat par une offre de logements adaptés aux besoins (PLAi, PLAi-A).

► Les gens du voyage

Soutenir le développement de logements adaptés (PLAi-A) pour répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage (pas d'obligation de créer une aire d'accueil).

Commune de LE SEQUESTRE

PLH 2015-2020 de l'Albigeois

Programme d'actions territorialisées

DONNÉES DE RÉFÉRENCES

	Le Sequestre	C.A. ALBIGEOIS
Population 2011 (en habitants)	1 530	80 747
Taux de croissance annuel moyen (2006-2011)	-0,5%	+0,5%
Indice de jeunesse (moins de 20 ans/60 ans et plus) ¹		
2006	1,61	0,84
2011	1,00	0,76
Composition familiale 2011 (ménages)	672	38 381
Personnes seules	27%	39%
Couples sans enfant	32%	30%
Couples avec enfant(s)	26%	20%
Familles monoparentales	15%	9%
Résidences principales 2011	672	38 381
Propriétaires occupants	69%	57%
Locataires du secteur privé	23%	30%
Locataires du secteur social	6%	11%
Autres statuts	2%	2%
Construction neuve (moyenne annuelle)		
Logements autorisés (2009-2013)	22/an	488/an
Logements commencés (2009-2013)	21/an	363/an
Logements locatifs SRU au 01/01/2014		
Nombre de logements SRU	66	5 684
Dont HLM	64	4 748
Taux SRU	9,3%	14,6%
Rattrapage SRU	non soumise	625
Logements locatifs aidés financés 2007-2013 (PLAi, PLUS)	19/an	85/an
Logements agréés ANAH 2010-2014	6	446
Propriétaires occupants	83%	88%
Propriétaires bailleurs	17%	12%

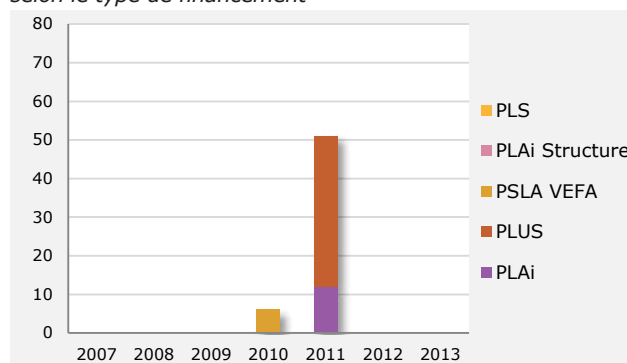
Sources : INSEE, RP / SOeS, Sit@del2 / Communauté d'agglomération de l'Albigeois / DDT 81 - Estimation loi SRU / DDT 81- ANAH

Logements commencés de 2003 à 2013



Source : SOeS, Sit@del2
(les données de l'année 2008 ne sont pas disponibles)

Logements locatifs aidés financés de 2007 à 2013 selon le type de financement



Sources : Communauté d'agglomération de l'Albigeois - DDT 81

¹ Note de lecture : un indice supérieur à 1 signifie qu'il y a plus de jeunes que de personnes âgées.

ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

Éléments de diagnostic	Enjeux	Actions engagées Pistes/leviers évoqués
Adoption d'un Agenda 21 en 2005 par le Conseil municipal, reconnu par le Ministère en 2007 Mise en place d'un éco-chèque municipal de 500€ en complément de l'éco-chèque de la Région, pour des ménages, sous conditions de ressources, qui effectuent des travaux de rénovation énergétique induisant une réduction de la consommation de 25%. Mis en place en 2012, 8 chèques ont été délivrés pour des réhabilitations de maisons.	Faire du Séquestre une ville durable	- l'éco-quartier « Camp Countal » (ZAC HQE) : un quartier intégré au tissu urbain existant, avec une mixité des statuts d'occupations, de fonctions et générationnelles. - encourager la division parcellaire et le Bimby (réaménagement de maisons qui sont trop grandes et/ou engendrent des problèmes d'entretien pour les occupants en lien avec le vieillissement de la population).
Des besoins exprimés par des ménages extérieurs et issus de la commune : - en accession exprimés par des ménages extérieurs à la commune (de plus en plus de bi-actifs en lien avec l'agglomération toulousaine) - en locatif aidé ou privé exprimés par des jeunes, des personnes âgées et des actifs de la zone commerciale. Un coût des terrains à bâtir en inadéquation avec la solvabilité des jeunes ménages	Produire des logements accessibles	Favoriser la mixité de statut d'occupation - développer du locatif aidé - développer du locatif privé pour répondre aux besoins des étudiants et des jeunes actifs : demande de dérogation de la zone B2 pour produire des logements issus de la loi Pinel. - développer l'accession aidée Développer la production de petites parcelles de 200 à 250 m ² maximum, dans l'éco-quartier et dans les dents creuses pour réduire la consommation d'espace et baisser le coût des terrains à bâtir, aujourd'hui en inadéquation avec la solvabilité des ménages.
Pas de centralité clairement identifiée, une grande zone commerciale, mais des besoins en commerces de proximité	Développer mixité fonctionnelle et intergénérationnelle	Dans l'éco-quartier : - près de 5 000 à 6 000 m ² de foncier réservé au développement économique (moitié bureaux/commerces dont une partie relèvera de l'économie sociale et solidaire). - un projet de collectifs avec commerces en rez-de-chaussée, bureaux au 1er étage, et des logements adaptés pour personnes âgées aux 2ème et 3ème étages. Un projet qui permet de répondre aux besoins liés au vieillissement de la population, pas de projet de création de maison de retraite.
Un potentiel foncier important	Réorienter l'autodrome/aérodrome en projet d'agglomération	Procédure judiciaire à envisager ou négociation avec la ville d'Albi.

Autres actions / Projets hors habitat

En lien avec l'Agenda 21 :

- ▶ Un développement des énergies renouvelables
- ▶ Un développement des déplacements en modes doux et plus respectueux de l'environnement
 - un développement de pistes cyclables : un objectif de développer 40% de pistes cyclables aux abords des routes, pour 30% à ce jour.
 - des dessertes en bus par le réseau de transport urbain de l'agglomération permettant de relier la zone commerciale (ligne K), l'aire de co-voiturage au parking relais de la Milliassole, et l'école des Mines (ligne R).
 - une aire de co-voiturage, très fréquentée aujourd'hui.
- ▶ Maintenir et favoriser le potentiel agricole et paysager.
- ▶ Un enjeu de réduction de la précarité sociale et énergétique des ménages
 - mise en place en 2006 d'une tarification sociale et progressive de l'eau.
 - un projet de mutuelle communale
 - un projet de création d'un jardin partagé, sur une parcelle de 4 000m² (à proximité de la mairie et de l'école).

➤ OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2015-2020

Objectif communal d'offre nouvelle de logements

210 logements sur la période 2015-2020,
soit **35 logements par an**

Objectif communal en locatif aidé

42 logements locatifs aidés sur la période 2015-2020
soit **7 logements par an**

- ▶ Pas d'obligation au titre de l'article 55 de la loi SRU
- ▶ Participation à l'effort de solidarité : tendre vers **20%** de logements locatifs aidés par rapport à l'objectif de production du logement sur la période 2015-2020

Articulation du PLH avec le document d'urbanisme communal

- ▶ PLU approuvé le 21 décembre 2009, modifié en avril 2012

La commune est incitée à traduire les objectifs de production de logements et de diversification de l'habitat dans son document d'urbanisme et à mobiliser les outils de mise en œuvre de la diversité de l'habitat (foncier maîtrisé, servitude de mixité sociale, OAP)

Articulation du PLH avec le SCoT du Grand Albigeois

- ▶ La commune de Le Sequestre fait partie du pôle urbain central dans le SCoT du Grand Albigeois.

PROJETS ET CAPACITES FONCIERES IDENTIFIES

N° d'opération	Nom secteur ou opération	Type de projet	Nombre de logements de 2015-2020	dont logts locatifs aidés	Nombre de logts après 2020	lien avec l'évolution POS/PLU	Observations
1	ZAC Camp Countal - tranche 1	Accession privée	23	0		AUz	Foncier de la SEM 81 - ZAC Fin de la commercialisation tranche 1 en lots libres
1	ZAC Camp Countal - tranche 2	Opération mixte	60	15		AUz	Foncier de la SEM 81 - ZAC Opération (R+2 ou R+3) avec commerce en RDC, bureau au 1er étage selon les modules avec des appartements en haut.
1	ZAC Camp Countal - tranche 2 bis	Locatif aidé	20	20		AUz	Foncier de la SEM 81 - ZAC Un projet mixte (économie-habitat) à définir selon la faisabilité
1	ZAC Camp Countal - tranche 3	Opération mixte	60	15		AUz	Foncier de la SEM 81 - ZAC 2ème temporalité du PLH - Objectif de réaliser une opération expérimentale
2	Route de Pendaries 1	Opération Bimby	10	0		Ua	Faire du Bimby sur de grandes parcelles pour de l'accession ou du locatif portée par des privés. Prévoir un projet d'aménagement public pour refaire une voirie aménagée pour permettre l'accès (déplacements doux). Expertise avec le CAUE, rapprochement avec les propriétaires riverains à prévoir
3	Route de Pendaries 2	Projet de locatif aidé	5	0		Ua	Foncier privé en vente. Définir un projet d'aménagement (une obligation d'alignement. Parcelles de 600 m²)
4	Impasse de Gouderle	Accession privée	2	0		Ua	2 PC déposés, dont l'un en cours de construction
5	Les Pountils 1	Accession privée	3	0		AUb	3 PC en cours d'instruction
6	Les Pountils 2	Accession privée	10	0		AUb	estimation en potentiel de logements
7	Les Pountils 3	Accession privée			à définir	AUb	Des hôtels seraient intéressés de s'implanter (des contacts réguliers).
8	La Bondancie 1	Accession privée	1	0		Ua	Un PC en cours
8 bis	La Bondancie 2	Accession privée			5	Ua	estimation en potentiel de logements
9	Platane	Accession privée	20	0		Ua	2ème temporalité du PLH. Un projet qui nécessite de lever les 20 m d'alignement (terrain en indivision).
10	Avenue de Saint-Exupéry	à définir			à définir	Ua	Foncier ville d'Albi
11	Projet à définir	à définir			à définir	AUa1	Foncier privé non mis en vente.
12	Projet à définir	à définir			à définir	AUa2	Foncier privé non mis en vente.
13	Cap Long	à définir			à définir	A - nécessite modification PLU	Un projet mixte (économie-habitat) à définir selon le phasage du PLUi - nécessite une modification de zonage et d'instaurer une OAP.
TOTAL production période 2015-2020			214	50			

Réalisation d'habitats mixtes au sein de l'Eco-quartier « Camp Countal »



- Projets et capacités foncières identifiés sur la temporalité du PLH
- Projets et capacités foncières identifiés au delà de 2020

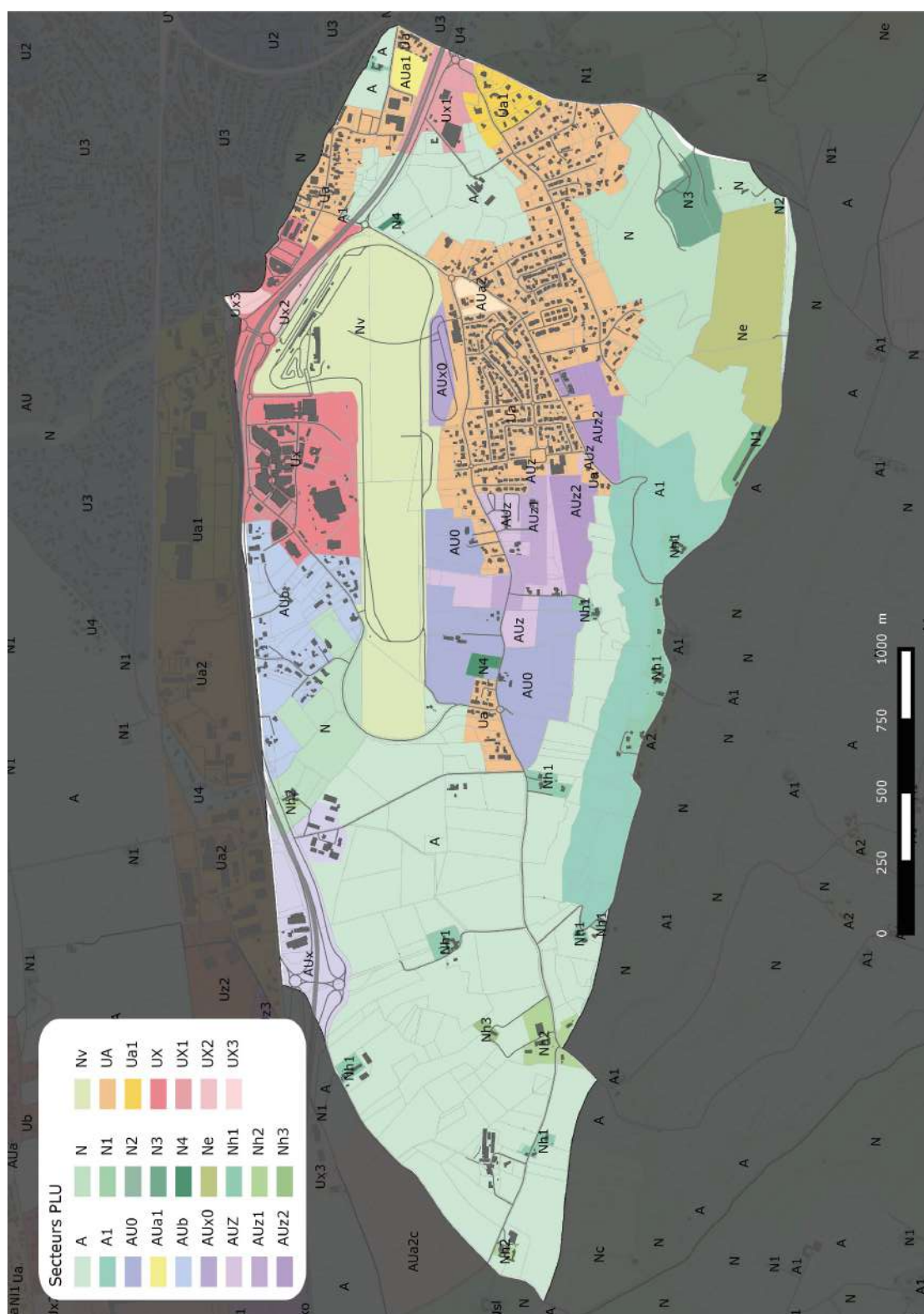
- N°1 : ZAC Camp Countal
- N°2 : Route de Pendaries 1
- N°3 : Route de Pendaries 2
- N°4 : Impasse de Goudierle
- N°5 : Les Pountils 1
- N°6 : Les Pountils 2
- N°7 : Les Pountils 3
- N°8 et 8bis : La Bondancie
- N°9 : Platane
- N°10 : Avenue de Saint-Exupéry
- N°11 : Projet à définir
- N°12 : Projet à définir
- N°13 : Cap Long



DOCUMENT D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme

► PLU approuvé le 21 décembre 2009, modifié en avril 2012



AUTRES ÉLÉMENTS

Accession aidée

- Participer à l'accueil des familles.

Amélioration du parc existant

- Poursuivre les actions de réhabilitation du parc privé existant dans le cadre du PIG 81.
- Poursuite de l'éco-chèque municipal de 500€ en complément de l'éco-chèque de la Région, pour des ménages, sous conditions de ressources, qui effectuent des travaux de rénovation énergétique induisant une réduction de la consommation de 25%.

Les publics vulnérables face à l'accès au logement

La participation de toutes les communes est sollicitée pour proposer des réponses adaptées aux besoins des publics qui rencontrent des difficultés d'accès au logement lorsque les besoins sont exprimés et si les territoires des communes sont en capacité d'y répondre de manière satisfaisante.

► Le logement des jeunes (étudiants, jeunes travailleurs)

Produire des logements pour répondre aux besoins des jeunes actifs, voire pour des étudiants.

► Le logement des personnes âgées et/ou handicapées

Développer des logements adaptés aux personnes âgées, notamment des petits collectifs, en utilisant différents outils (mise à disposition de terrain, bail emphytéotique).

► Le logement des personnes défavorisées

Répondre aux besoins des plus vulnérables en diversifiant l'habitat par une offre de logements adaptés aux besoins (PLAi, PLAi-A).

Poursuivre les actions communale pour réduire la précarité sociale et énergétique des ménages

- mise en place en 2006 d'une tarification sociale et progressive de l'eau.
- un projet de mutuelle communale
- un projet de création d'un jardin partagé, sur une parcelle de 4 000m² (à proximité de la mairie et de l'école).

► Les gens du voyage

Soutenir le développement de logements adaptés (PLAi-A) pour répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage (pas d'obligation de créer une aire d'accueil).

Commune de LESCURE D'ALBIGEOIS

PLH 2015-2020 de l'Albigeois

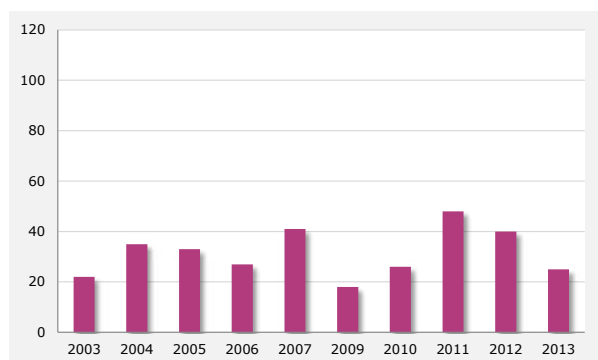
Programme d'actions territorialisées

DONNÉES DE RÉFÉRENCES

	Lescure d'Albigeois	C.A. ALBIGEOIS
Population 2011 (en habitants)	4 373	80 747
Taux de croissance annuel moyen (2006-2011)	+2,1%	+0,5%
Indice de jeunesse (moins de 20 ans/60 ans et plus) ¹		
2006	0,91	0,84
2011	0,81	0,76
Composition familiale 2011 (ménages)	1 814	38 381
Personnes seules	24%	39%
Couples sans enfant	36%	30%
Couples avec enfant(s)	31%	20%
Familles monoparentales	5%	9%
Résidences principales 2011	1 814	38 381
Propriétaires occupants	78%	57%
Locataires du secteur privé	16%	30%
Locataires du secteur social	4%	11%
Autres statuts	2%	2%
Construction neuve (moyenne annuelle)		
Logements autorisés (2009-2013)	42/an	488/an
Logements commencés (2009-2013)	31/an	363/an
Logements locatifs SRU au 01/01/2014		
Nombre de logements SRU	173	5 684
Dont HLM	137	4 748
Taux SRU	9,03%	14,6%
Rattrapage SRU	210	625
Logements locatifs aidés financés 2007-2013 (PLAi, PLUS)	19/an	85/an
Logements agréés ANAH 2010-2014	25	446
Propriétaires occupants	84%	88%
Propriétaires bailleurs	16%	12%

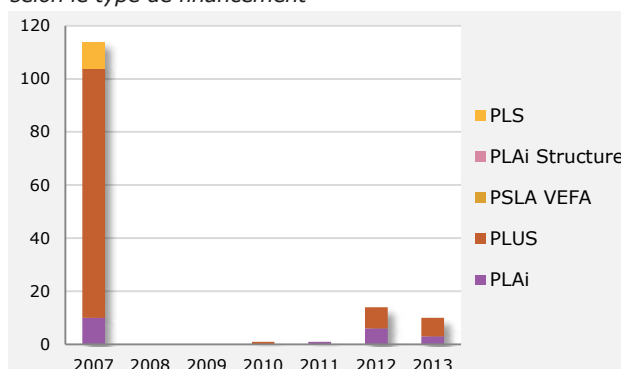
Sources : INSEE, RP / SOeS, Sit@del2 / SRU - DDT 81 / Communauté d'agglomération de l'Albigeois / DDT 81 - ANAH

Logements commencés de 2003 à 2013



Source : SOeS, Sit@del2
(les données de l'année 2008 ne sont pas disponibles)

Logements locatifs aidés financés de 2007 à 2013 selon le type de financement



Sources : Communauté d'agglomération de l'Albigeois - DDT 81

¹ Note de lecture : un indice supérieur à 1 signifie qu'il y a plus de jeunes que de personnes âgées.

ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

Éléments de diagnostic	Enjeux	Actions engagées Pistes/leviers évoqués
Un risque de constat de carence par la Préfecture. Un problème de foncier disponible, la municipalité ne pouvant pas financièrement racheter les fonciers privés en raison de la spéculation foncière engagée.	Renforcer la production locative aidée pour répondre aux objectifs de la loi SRU Favoriser une meilleure intégration des logements locatifs aidés dans le tissu urbain existant	Pas de foncier communal. Répartir les projets sur l'ensemble de la commune, sur le projet de ZAC du Grèzes et dans les dents creuses (mobilisation du droit de préemption urbain en zone U). Une possibilité de développer du logement locatif aidé en VEFA pour pallier au problème du foncier.
Des demandes de terrains à bâtir en mairie, mais pas de foncier disponible.	Favoriser une accession abordable	Favoriser la division parcellaire. Des réflexions engagées pour développer de l'accession abordable/aidée.
Un EHPAD public (résidence Les Charmilles) saturé (63 lits), des demandes en attente. Selon les cas, les demandeurs sont orientés vers des maisons de retraite extérieures à Lescure. Des demandes de retraités propriétaires de maisons sur grandes parcelles, pour des logements plus petits et proches du centre-bourg ou de plein pied.	Maintenir les personnes âgées sur la commune	Un projet de création de maison médicalisée (zone AU, au nord du centre-ville). Une réflexion engagée pour réhabiliter un immeuble en centre-ville comportant un commerce en rez-de-chaussée et 2 logements locatifs aidés ou 2 appartements adaptés au vieillissement à l'étage.
2 à 3 demandes pour de l'hébergement ou du logement d'urgence. Des ménages orientés vers des logements du centre-bourg.	Répondre à la demande des plus fragilisés	Actions du CCAS, en partenariat avec les travailleurs sociaux du Conseil Départemental.

Autres actions / Projets hors habitat

► Ecoles maternelles et élémentaires saturées (350 élèves environ). Une réflexion à engager avec les services communautaires pour une mutualisation avec l'école de Cantepau (Albi), en sous-effectif.

► Des projets de développement économique :

- Un foncier disponible pour accueillir des activités à vocation commerciale : un projet de crèche d'entreprises (environ 30 places dans la crèche actuelle).
- un projet d'activité maraîchère (restent 4 maraîchers).
- un projet de développement de l'artisanat sur la zone AUX0 (au nord du centre).

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2015-2020

Objectif communal d'offre nouvelle de logements

**540 logements sur la période 2015-2020,
soit 90 logements par an**

Objectif communal en locatif aidé

**216 logements locatifs aidés sur la période 2015-2020,
soit 36 logements locatifs aidés par an**

Cet objectif annuel de diversification se répartit entre :

- Un rattrapage SRU pour les communes soumises à l'article 55 Période triennale 2014-2016 * : objectif légal fixé par l'Etat du nombre de logements manquants au 1er janvier 2014, soit **18 logements par an**
- Un accompagnement du développement résidentiel à hauteur de **20%** de logements locatifs aidés dans la production globale de logements pour ne pas creuser l'écart entre les résidences principales et le nombre de logements locatifs aidés, soit **18 logements par an**

Articulation du PLH avec le document d'urbanisme communal

- PLU approuvé le 24 septembre 2014
- Mise en perspective de modification/révision du PLU, selon le phasage du PLUi

La commune est incitée à traduire les objectifs de production de logements et de diversification de l'habitat dans son document d'urbanisme et à mobiliser les outils de mise en œuvre de la diversité de l'habitat (foncier maîtrisé, servitude de mixité sociale, OAP)

Articulation du PLH avec le ScoT du Grand Albigeois

- La commune de Lescure d'Albigeois fait partie du pôle urbain central renforcé dans la révision du SCoT du Grand Albigeois.

* le volet rattrapage de la loi SRU fait référence à la période triennale 2014-2016. Il devra être revu en fonction des nouveaux objectifs de rattrapage qui seront assignés pour la période 2017-2020 et qui correspond à 33% des logements manquants au 1er janvier 2016 (contre 25% pour la période 2014-2016)

PROJETS ET CAPACITES FONCIERES IDENTIFIES

N° d'opération	Nom secteur ou opération	Type de projet	Nombre de logements de 2015-2020	dont logts locatifs aidés	Nombre de logts après 2020	lien avec l'évolution POS/PLU	Observations
1	Plaine de Najac	Locatif aidé	21	21		U2	Livraison prévisionnelle 2016 (Maisons Claires)
1 bis		Accession privée	15	0			Projet à redéfinir avec Tarn Habitat sur 1,2 ha pour réduire la superficie des lots à bâtir (parcelles de 600 à 900 m² dans le projet initial)
2	Sud Najac	Opération mixte	60	18		U3	OAP réalisée (plusieurs propriétaires sur 3,2ha). Un projet à redéfinir pour augmenter la part de locatif aidé (30% dans le projet initial avec Tarn Habitat). Un zonage à modifier en U2 pour augmenter les densités
3	Les Grèzes	Opération mixte	120	60		AU	OAP réalisée (foncier privé sur 3,6 ha) - Projet à définir avec Nexity et Patrimoine, un lancement en deux tranches. Un projet de maison médicalisée à intégrer dans le projet
4	Place de l'horloge en centre-bourg	Locatif aidé	3	3		U1	Livraison prévisionnelle 2016 (Maisons Claires)
5	Chemin de Serayol haut	Locatif aidé	15	15		U3	Foncier communal (0,48 ha) - Un projet en R+1 ou R+2 avec Tarn Habitat en VEFA avec Nexity (à définir)
6	Lotissement de l'école	Accession privée et locatif aidée (à définir)	10	2		U2	Fond de parcelles (0,48 ha) - Voie de liaison envisagée pour réaliser 20% de locatif aidé
	Diffus	Accession privée	30	0			
7	Grèzes nord	Opération mixte			à définir (200 logts ?)	A - nécessite modification PLU	Nécessite une révision du PLU pour mettre le secteur en zone AU et instaurée une OAP. Une opération à réaliser en deux tranches
TOTAL production période 2015-2020			274	119			

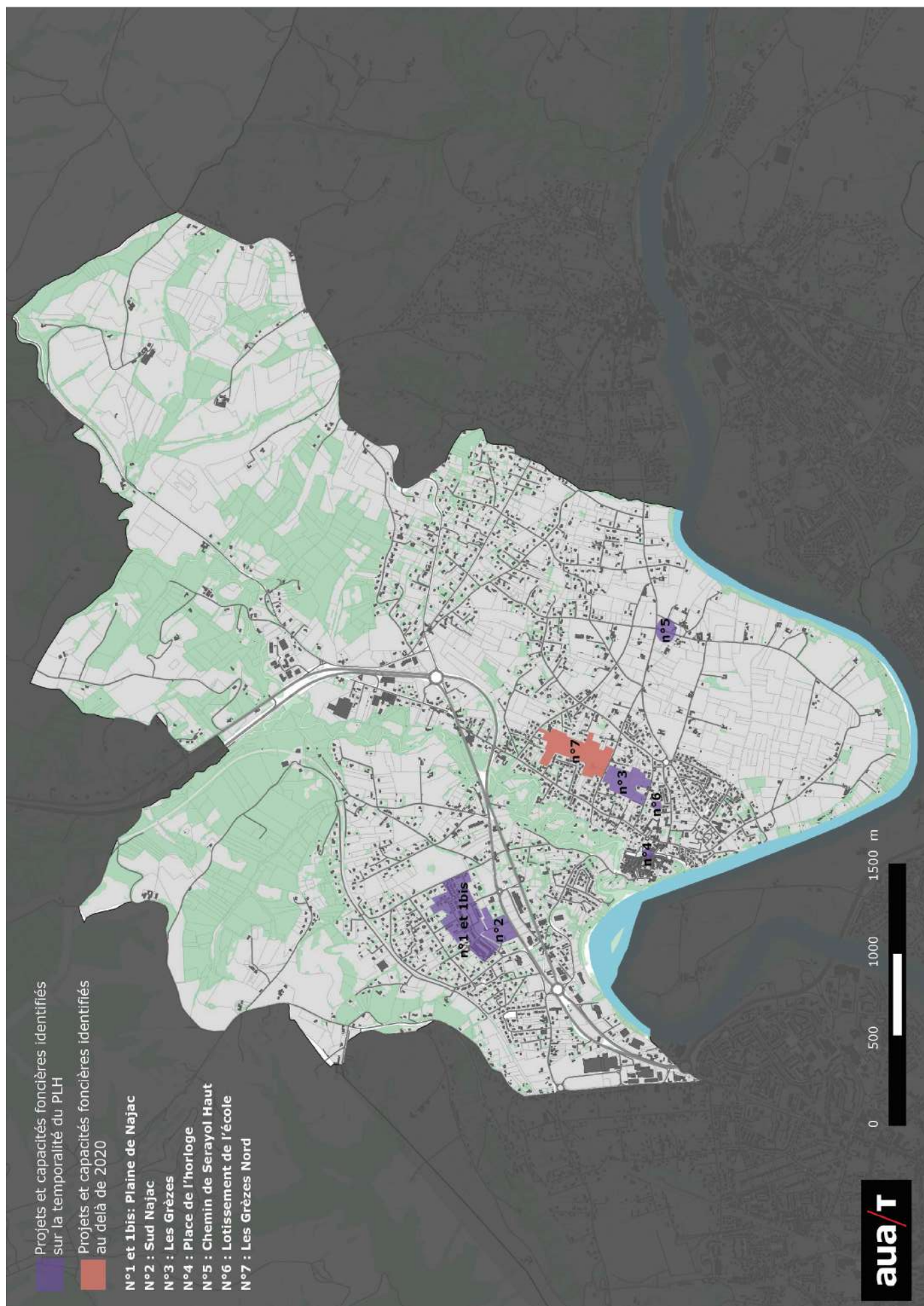


Plaine de Najac
Opérations collectives
et en individuels groupés



Les Grèzes

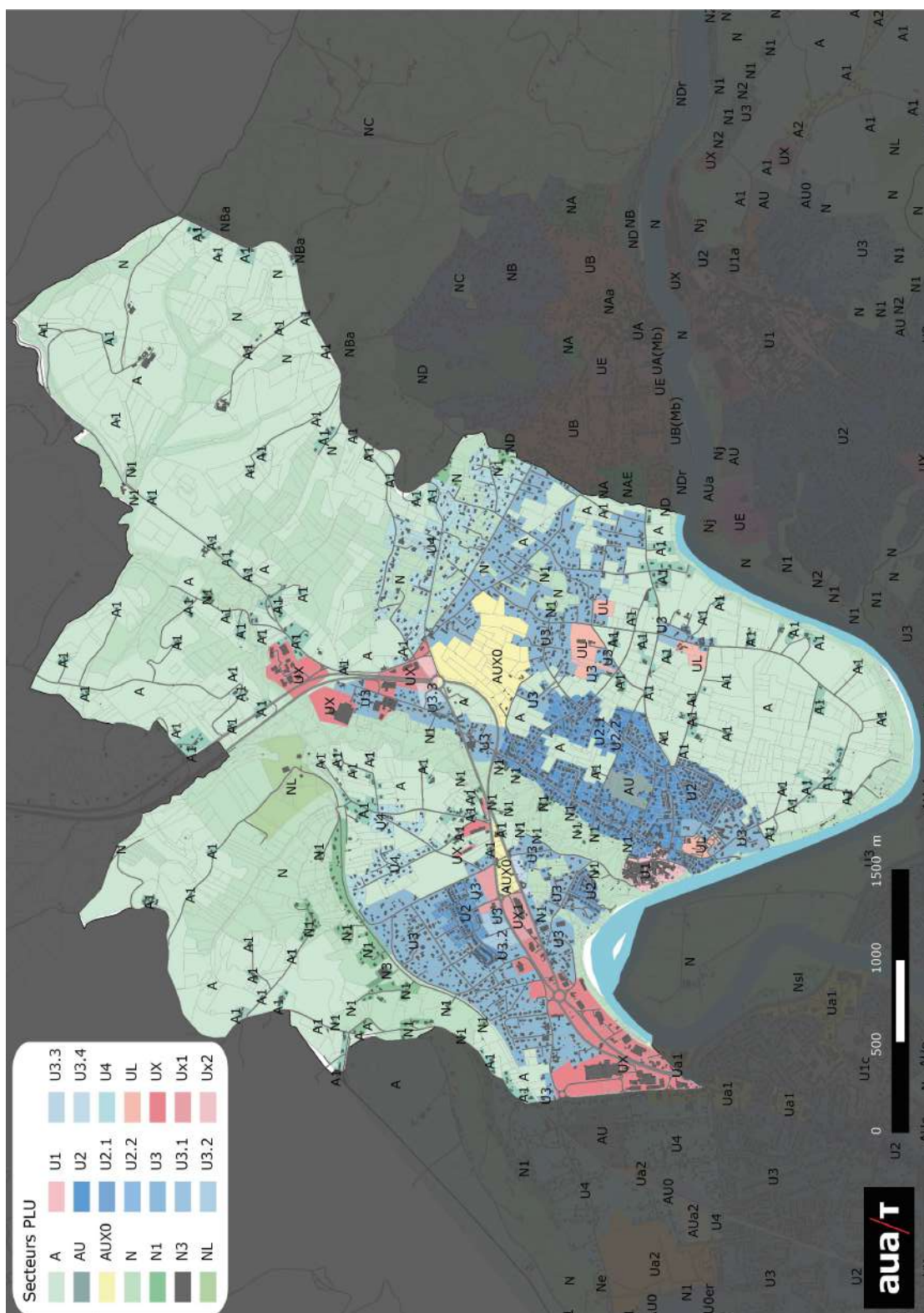




DOCUMENT D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme

► PLU approuvé le 24 septembre 2014



AUTRES ÉLÉMENTS

Accession aidée

- Participer à l'accueil des familles.

Amélioration du parc existant

- Poursuivre les actions de réhabilitation du parc privé existant dans le cadre du PIG 81.

Les publics vulnérables face à l'accès au logement

La participation de toutes les communes est sollicitée pour proposer des réponses adaptées aux besoins des publics qui rencontrent des difficultés d'accès au logement lorsque les besoins sont exprimés et si les territoires des communes sont en capacité d'y répondre de manière satisfaisante.

► Le logement des jeunes (étudiants, jeunes travailleurs)

Pas d'enjeu identifié en matière de besoin en logements des étudiants et des jeunes travailleurs.

► Le logement des personnes âgées et/ou handicapées

Développer des structures adaptées aux personnes âgées, notamment des petits collectifs, en utilisant différents outils (mise à disposition de terrain, bail emphytéotique).

Etudier la possibilité de créer une maison médicalisée.

► Le logement des personnes défavorisées

Poursuivre les actions portées par le CCAS, en lien avec les travailleurs sociaux du Conseil Départemental.

Répondre aux besoins des plus vulnérables en diversifiant l'habitat par une offre de logements adaptés aux besoins (PLAi, PLAi-A).

► Les gens du voyage

Soutenir le développement de logements adaptés (PLAi-A) pour répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage (pas d'obligation de créer une aire d'accueil).

Commune de MARSSAC

PLH 2015-2020 de l'Albigeois

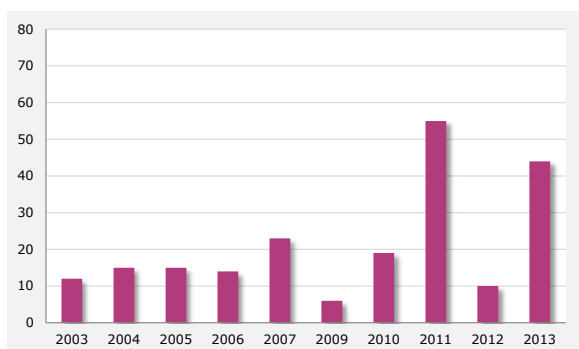
Programme d'actions territorialisées

DONNÉES DE RÉFÉRENCES

	Marssac	C.A. ALBIGEOIS
Population 2011 (en habitants)	2 961	80 747
Taux de croissance annuel moyen (2006-2011)	+1,3%	+0,5%
Indice de jeunesse (moins de 20 ans/60 ans et plus) ¹		
2006	0,89	0,84
2011	0,74	0,76
Composition familiale 2011 (ménages)	1 297	38 381
Personnes seules	26%	39%
Couples sans enfant	38%	30%
Couples avec enfant(s)	25%	20%
Familles monoparentales	10%	9%
Résidences principales 2011	1 297	38 381
Propriétaires occupants	74%	57%
Locataires du secteur privé	22%	30%
Locataires du secteur social	3%	11%
Autres statuts	1%	2%
Construction neuve (moyenne annuelle)		
Logements autorisés (2009-2013)	30/an	488/an
Logements commencés (2009-2013)	27/an	363/an
Logements locatifs SRU au 01/01/2014		
Nombre de logements SRU	56	5 684
Dont HLM	51	4 748
Taux SRU	4,15%	14,6%
Rattrapage SRU	non soumise	625
Logements locatifs aidés financés 2007-2013 (PLAi, PLUS)	6/an	85/an
Logements agréés ANAH 2010-2014	17	446
Propriétaires occupants	71%	88%
Propriétaires bailleurs	29%	12%

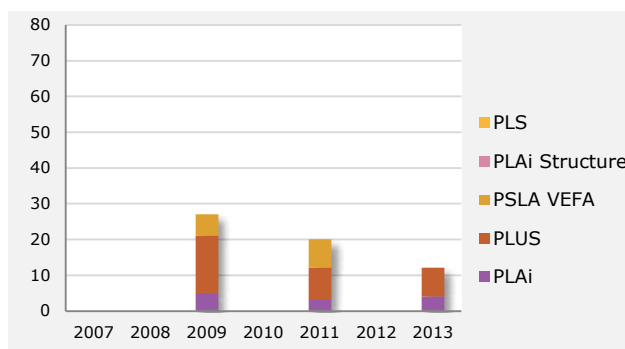
Sources : INSEE, RP / SOeS, Sit@del2 / SRU - DDT 81 / Communauté d'agglomération de l'Albigeois / DDT 81- ANAH

Logements commencés de 2003 à 2013



Source : SOeS, Sit@del2
(les données de l'année 2008 ne sont pas disponibles)

Logements locatifs aidés financés de 2007 à 2013 selon le type de financement



Sources : Communauté d'agglomération de l'Albigeois - DDT 81

¹ Note de lecture : un indice supérieur à 1 signifie qu'il y a plus de jeunes que de personnes âgées.

ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

Éléments de diagnostic	Enjeux	Actions engagées Pistes/leviers évoqués
Près de 3 000 habitants en 2011. Une commune attractive en lien avec la proximité de l'axe autoroutier A68, la RN 88 et la voie ferrée ; passage à plus de 3 500 habitants à court terme à anticiper. Des difficultés financières pour l'acquisition de foncier.	Favoriser la production de logements locatifs sociaux	Une production de logements locatifs aidés dans les opérations en projet. Une prospection foncière à poursuivre pour engager de nouveaux projets.
Prix des terrains trop cher pour le budget des ménages (nombreux compromis de vente cassés pour non obtention de prêt).	Développer l'accession aidée	Développement du PSLA (bailleurs sociaux) et de petits terrains à bâtir (SEM81 et Toulousaine d'Habitation) sur la ZAC du Bourdelas et dans le lotissement de l'Orée du Bois.
Des nombreuses demandes de logements exprimées par des ménages endogènes et exogènes ; la commune accueille de plus en plus de bi-actifs en lien avec l'agglomération toulousaine (dynamisme de l'axe A68).	Poursuivre l'urbanisation dans la ZAC du Bourdelas	Aménagement de la ZAC du Bourdelas par la SEM 81, en entrée de ville, à proximité des commerces, des services, des équipements sportifs et des transports. Projet initié en 2005 dans le cadre du zonage De Robien, un programme revu avec des densités moindre pour mieux respecter l'identité du village. Objectif de création d'une centralité urbaine en extension du centre ancien (lien avec le centre par le biais de pistes piétonnières et cyclables). La ZAC a vocation à accueillir des logements (lots individuels, individuel groupé et collectif).

Autres actions / Projets hors habitat

En lien avec le renforcement de la fonction de centralité du centre-bourg :

- Renforcement des équipements publics sur la ZAC du Bourdelas :
 - aménagement d'un parc urbain et familial en cours.
 - projet de construction d'un complexe omnisports.
- Projet de parc d'activité Eco-Rieumas sur 42 ha destiné à accueillir des entreprises industrielles et de services.
- Réalisation de travaux d'assainissement.

ZAC de Bourdelas
Opération de logements en locatif aidé par Tarn Habitat



OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2015-2020

Objectif communal d'offre nouvelle de logements

**300 logements sur la période 2015-2020,
soit 50 logements par an**

Objectif communal en locatif aidé

**84 logements locatifs aidés sur la période 2015-2020,
soit 14 logements locatifs aidés par an**

Cet objectif annuel de diversification se répartit entre :

- Une anticipation à l'article 55 de la loi SRU pour les communes proche du seuil des 3 500 habitants : tendre vers la moitié de l'objectif triennal de la période 2014-2016 fixé par l'Etat*, soit **9 logements par an**
- Un accompagnement du développement résidentiel à hauteur de 10% de logements locatifs aidés dans la production globale de logements pour ne pas creuser l'écart entre les résidences principales et le nombre de logements locatifs aidés, soit **5 logements par an**

Articulation du PLH avec le document d'urbanisme communal

- PLU approuvé en 2005, dernière modification en janvier 2014

La commune est incitée à traduire les objectifs de production de logements et de diversification de l'habitat dans son document d'urbanisme et à mobiliser les outils de mise en œuvre de la diversité de l'habitat (foncier maîtrisé, servitude de mixité sociale, OAP)

Articulation du PLH avec le SCoT du Grand Albigeois

- La commune de Marssac fait partie du pôle urbain central renforcé dans la révision du SCoT du Grand Albigeois.

** le volet rattrapage de la loi SRU fait référence à la période triennale 2014-2016. Il devra être revu en fonction des nouveaux objectifs de rattrapage qui seront assignés pour la période 2017-2020 et qui correspond à 33% des logements manquants au 1er janvier 2016 (contre 25% pour la période 2014-2016), ainsi qu'en fonction de l'évolution démographique de la commune (seuil des 3 500 habitants)

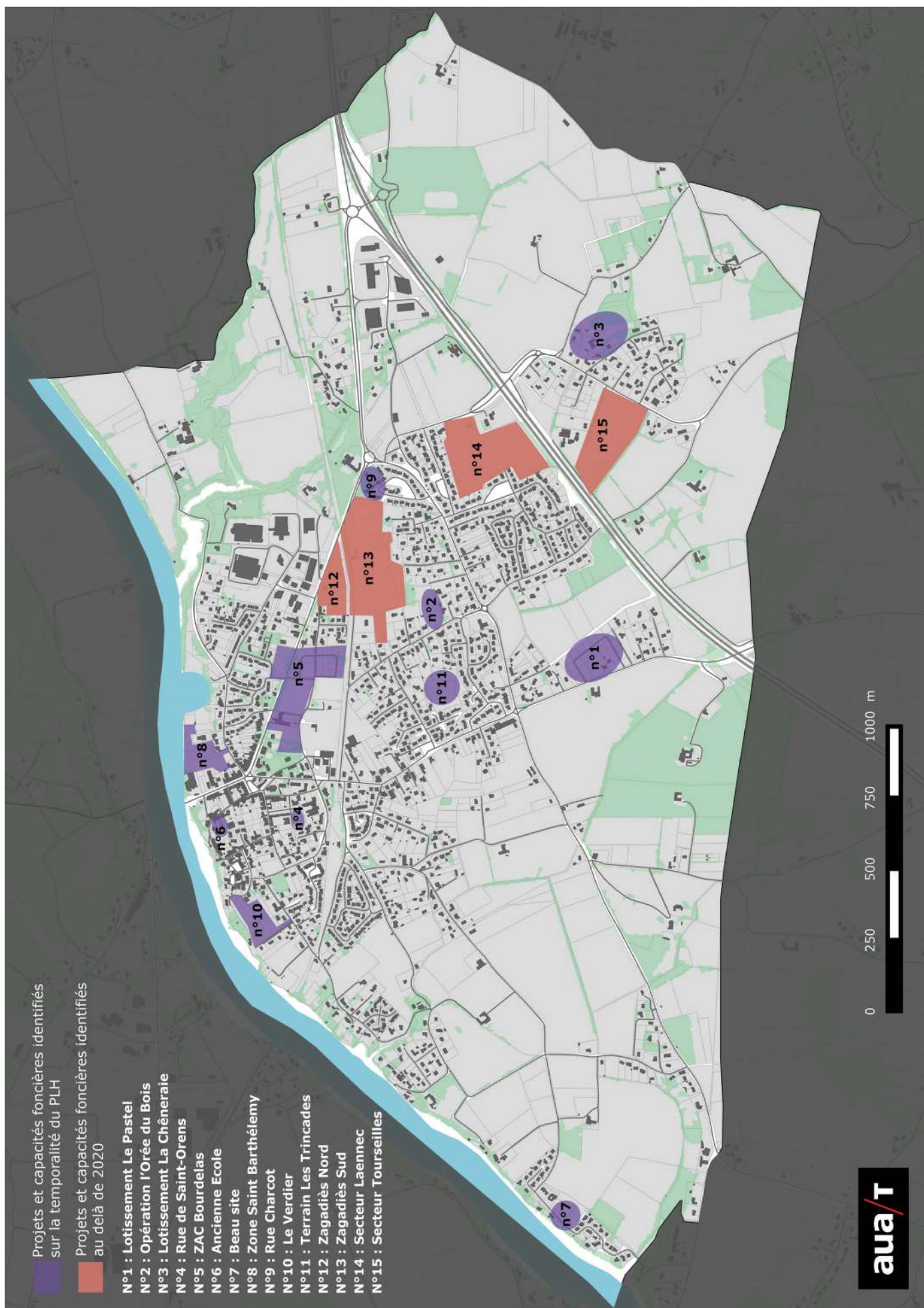
PROJETS ET CAPACITES FONCIERES IDENTIFIES

N° d'opération	Nom secteur ou opération	Type de projet	Nombre de logements de 2015-2020	dont logts locatifs aidés	Nombre de logts après 2020	lien avec l'évolution POS/PLU	Observations
1	Lotissement Le Pastel, rue du Pastel	Accession privée	4	0		U2	Lotissement quasi-achevé (Maison Siba). 1 PC en 2012, 10 PC en 2013, 8 PC en 2008 et 3 PC en 2015. Reste un lot à commercialiser
2	Opération l'Orée du Bois (impasse de l'Orée du Bois)	Opération mixte (accession privée, locatif aidé et accession aidée)	28	12		U2	Opération démarrée en 2014 (PC déposé en 2012) pour 28 logements (12 locatifs aidés et 8 PSLA avec la Toulousaine d'Habitation et 8 terrains à bâtir), reste 4 lots libres à commercialiser
3	Lotissement La Chêneraie	Accession privée	9	0		U2	Lotissement en cours d'achèvement (Europa Investissement) : 4 PC déposés en 2013, 8 PC déposés en 2015. Reste 1 lot à commercialiser
4	Saint-Orens (rue Saint-Orens)	Accession privée	5	1		U1	Livree début 2015
5	ZAC Bourdelas	Opération mixte (accession privée, locatif aidé et accession aidée)	60 ou 81	20 ou 41		AU1 et AU2	SEM81 aménageur de la ZAC (achète et commercialise les terrains). Un objectif total de 133 logements : 74 logements en accession privée, 53 locatifs aidés et 6 PSLA, dont 34 logements en accession livrés lors de la 1ère tranche et 33 locatifs aidés livrés Tarn Habitat. Reste 20 locatifs aidés (projet en cours d'étude pour 41 logements par Maisons Claires) et 40 logements en accession
6	Ancienne Ecole (rue du Nord)	Locatif aidé en acquisition amélioration	2 ou 4	2 ou 4		U1	Bâtiment public - Réfection de la toiture réalisée en 2015. Un projet de réhabilitation pour une transformation d'usage en logement
7	Beau site (rue de la source)	Accession privée	5	0		Ah1	Lotissement en cours de réalisation
8	Zone Saint-Barthélemy	Opération mixte (accession privée et locatif aidé)	50	20		AU	Terrain communal (3 ha) - 2ème temporalité du PLH. Une OAP légère dans le PLU pour créer un accès sur la gauche. Réaliser des logements en locatifs aidés en R+1 avec des entrées indépendantes. Opérateur social à définir
9	Rue Charcot	Locatif aidé	.35	35		U2	
10	Le Verdier	Opération mixte (accession privée et locatif aidé)	40	4 ou 6		AU	Une OAP réalisée pour la protection du Tarn. Instaurée une OAP dans le PLU avec servitude de mixité sociale (2,5 ha) - Propriétaire foncier non vendeur à ce jour
11	Terrain Les Trincades	Opération mixte	20	10		U2	
12	Zagadiès Nord	Projet à définir			à définir	AU0	Propriétaires fonciers non vendeurs à ce jour
13	Zagadiès Sud	Projet à définir			à définir	AU0	Plusieurs propriétaires et une partie en foncier communal - Instaurer une OAP et un réseau pluvial à mettre en place (10 ha)
14	Secteur rue Laennec	Projet à définir			à définir	AU0	Instaurer une OAP dans le PLU (6 ha)
15	Secteur de Tourseilles	Projet à définir			à définir	AU0	Instaurer une OAP dans le PLU (3 ha)
TOTAL production période 2015-2020			258 ou 279	104 ou 129			

Projets et capacités foncières identifiés
sur la temporalité du PLH

Projets et capacités foncières identifiés
au delà de 2020

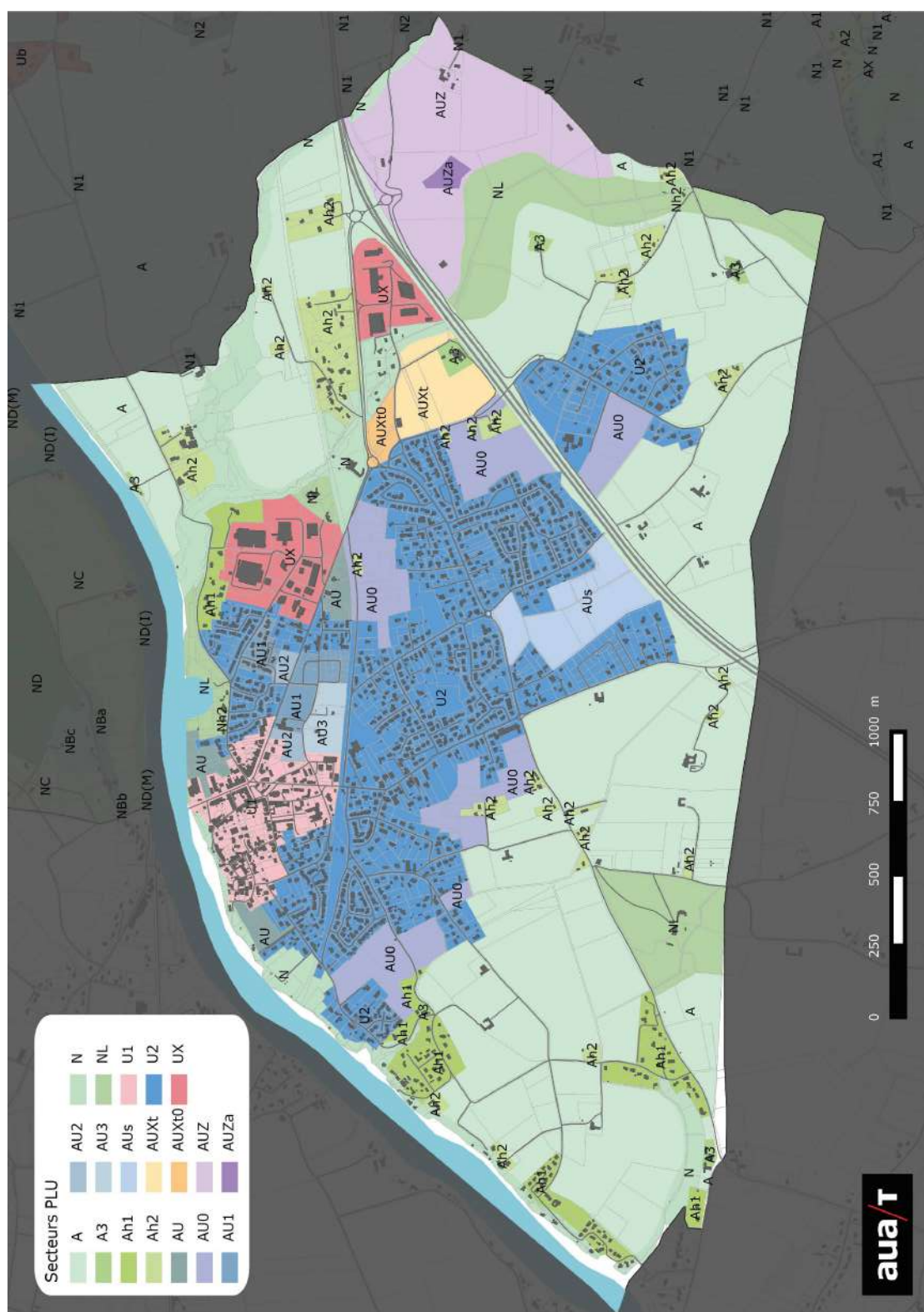
- N°1 : Lotissement Le Pastel
- N°2 : Opération l'Orée du Bois
- N°3 : Lotissement La Chêneraie
- N°4 : Rue de Saint-Orens
- N°5 : ZAC Bourdelas
- N°6 : Ancienne Ecole
- N°7 : Beau site
- N°8 : Zone Saint Barthélemy
- N°9 : Rue Charcot
- N°10 : Le Verdier
- N°11 : Terrain Les Trincades
- N°12 : Zagadiès Nord
- N°13 : Zagadiès Sud
- N°14 : Secteur Laennec
- N°15 : Secteur Tourseilles



DOCUMENT D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme

► PLU approuvé en 2005, dernière modification en janvier 2014



AUTRES ÉLÉMENTS

Accession aidée

- Participer à l'accueil des familles.

Amélioration du parc existant

- Poursuivre les actions de réhabilitation du parc privé existant dans le cadre du PIG 81.

Les publics vulnérables face à l'accès au logement

La participation de toutes les communes est sollicitée pour proposer des réponses adaptées aux besoins des publics qui rencontrent des difficultés d'accès au logement lorsque les besoins sont exprimés et si les territoires des communes sont en capacité d'y répondre de manière satisfaisante.

► Le logement des jeunes (étudiants, jeunes travailleurs)

Pas d'enjeu identifié en matière de besoin en logements des étudiants et des jeunes travailleurs.

► Le logement des personnes âgées et/ou handicapées

Développer des structures adaptées aux personnes âgées, notamment des petits collectifs, en utilisant différents outils (mise à disposition de terrain, bail emphytéotique).

► Le logement des personnes défavorisées

Répondre aux besoins des plus vulnérables en diversifiant l'habitat par une offre de logements adaptés aux besoins (PLAi, PLAi-A).

► Les gens du voyage

Soutenir le développement de logements adaptés (PLAi-A) pour répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage (pas d'obligation de créer une aire d'accueil).

Commune de PUYGOUZON

PLH 2015-2020 de l'Albigeois

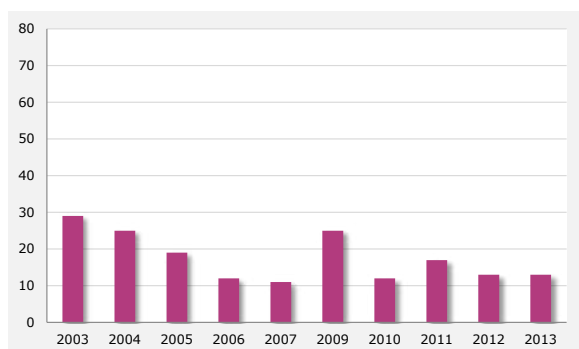
Programme d'actions territorialisées

DONNÉES DE RÉFÉRENCES

	Puygouzon	C.A. ALBIGEOIS
Population 2011 (en habitants)	2 937	80 747
Taux de croissance annuel moyen (2006-2011)	+0,6%	+0,5%
Indice de jeunesse (moins de 20 ans/60 ans et plus) ¹		
2006	0,92	0,84
2011	0,68	0,76
Composition familiale 2011 (ménages)	1 196	38 381
Personnes seules	19%	39%
Couples sans enfant	43%	30%
Couples avec enfant(s)	32%	20%
Familles monoparentales	5%	9%
Résidences principales 2011	1 196	38 381
Propriétaires occupants	87%	57%
Locataires du secteur privé	10%	30%
Locataires du secteur social	2%	11%
Autres statuts	1%	2%
Construction neuve (moyenne annuelle)		
Logements autorisés (2009-2013)	14/an	488/an
Logements commencés (2009-2013)	16/an	363/an
Logements locatifs SRU au 01/01/2014		
Nombre de logements SRU	66	5 684
Dont HLM	43	4 748
Taux SRU	5,3%	14,6%
Rattrapage SRU	non soumise	625
Logements locatifs aidés financés 2007-2013 (PLAi, PLUS)	3,7/an	85/an
Logements agréés ANAH 2010-2014	17	446
Propriétaires occupants	94%	88%
Propriétaires bailleurs	6%	12%

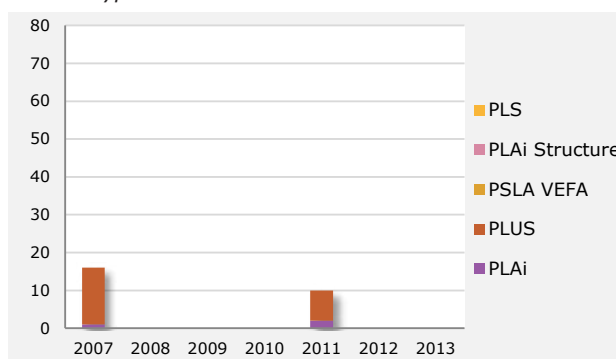
Sources : INSEE, RP / SOeS, Sit@del2 / SRU - DDT 81 / Communauté d'agglomération de l'Albigeois / DDT 81- ANAH

Logements commencés de 2003 à 2013



Source : SOeS, Sit@del2
(les données de l'année 2008 ne sont pas disponibles)

Logements locatifs aidés financés de 2007 à 2013 selon le type de financement



Sources : Communauté d'agglomération de l'Albigeois - DDT 81

¹ Note de lecture : un indice supérieur à 1 signifie qu'il y a plus de jeunes que de personnes âgées.

ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

Éléments de diagnostic	Enjeux	Actions engagées Pistes/leviers évoqués
Une commune à la superficie importante (1 250 ha), mais divisée en deux par la RD 612 : - une urbanisation tournée vers Albi. - une offre dispersée de commerces et de services en dehors de la zone commerciale développée à proximité de la RD612, un centre-bourg peu vivant.	Renforcer la fonction de centralité du centre-bourg	Densifier le centre-bourg : - avec l'opération neuve de logements locatifs et d'accession aidée (à côté de l'EHPAD). - avec une identification des capacités foncières dans le cadre de la révision du PLU pour encourager la vente de terrains et la division parcellaire. Renforcement des équipements avec : - la création récente d'une nouvelle crèche - un projet de création d'une école, plus grande que la précédente - l'extension de l'EHPAD «La maison du Lac».
Une offre importante de maisons sur de grandes parcelles avec des difficultés d'entretien liées au vieillissement de la population.	Réduire la taille des parcelles - pour répondre aux enjeux environnementaux (ALUR, Grenelle) - pour répondre à la capacité d'achat des jeunes ménages et permettre le renouvellement de la population	Encourager la production de petites parcelles, notamment par division parcellaire lorsque le relief le permet.
Des réflexions engagées sur le renforcement de l'offre locative sociale en perspective de l'application de la loi SRU.	Renforcer l'offre locative sociale -pour anticiper les obligations liées à la loi SRU - pour répondre aux besoins des familles et des personnes âgées	Mobiliser le foncier communal et celui de Maisons Claires pour créer un quartier mixte.
Une offre locative privée peu développée : -une cinquantaine de maisons en location, issues des lois de défiscalisation (arrivant en fin de conventionnement) ou des divisions parcellaires.	Renforcer l'offre locative privée en individuel et en collectif -pour répondre aux demandes des personnes âgées et des jeunes actifs	Une offre de logements en petit collectif pourrait répondre aux besoins des personnes âgées en lien avec le renforcement du centre bourg. Un projet à étudier avec Maisons Claires ou Tarn Habitat (qui a construit l'actuelle maison de retraite).
Un besoin de réhabilitation dans le vieux Puygouzon (à côté de l'église) et dans les hameaux (3 - 4 sur la commune). Quelques bâtiments insalubres (vieilles fermes) dans le vieux Puygouzon.	Réhabiliter des logements vétustes	

Autres actions / Projets hors habitat

En lien avec le renforcement de la fonction de centralité du centre-bourg :

► La construction d'une nouvelle crèche et d'une école, plus grande que la précédente, en lien avec la volonté de renforcer le centre-bourg. L'ancienne crèche/école a été réaménagée en cantine scolaire (11 classes pour 300 enfants, dont une partie vient d'autres communes).

► Un projet de médiathèque.

► Des créations de cheminements piétonniers dans la partie urbanisée (1,5 km de cheminement piétons) afin de créer du lien entre les quartiers et laisser la possibilité aux habitants de se déplacer en modes doux.



EHPAD
La maison du Lac



OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2015-2020

Objectif communal d'offre nouvelle de logements

**180 logements sur la période 2015-2020,
soit 30 logements par an**

Objectif communal en locatif aidé

**66 logements locatifs aidés sur la période 2015-2020,
soit 11 logements locatifs aidés par an**

Cet objectif annuel de diversification se répartit entre :

- Une anticipation à l'article 55 de la loi SRU pour les communes proche du seuil des 3 500 habitants : tendre vers la moitié de l'objectif triennal de la période 2014-2016 fixé par l'Etat*, soit **8 logements par an**
- Un accompagnement du développement résidentiel à hauteur de 10% de logements locatifs aidés dans la production globale de logements pour ne pas creuser l'écart entre les résidences principales et le nombre de logements locatifs aidés, soit **3 logements par an**

Articulation du PLH avec le document d'urbanisme communal

- PLU en révision (passage de POS en PLU), avec une approche environnementale pour intégrer la loi Grenelle : réduction de la surface ouverte à l'urbanisation (35 ha pour 80 ha dans le précédent POS)
- PADD arrêté, approbation prévue pour fin 2016

La commune est incitée à traduire les objectifs de production de logements et de diversification de l'habitat dans son document d'urbanisme et à mobiliser les outils de mise en œuvre de la diversité de l'habitat (foncier maîtrisé, servitude de mixité sociale, OAP)

Articulation du PLH avec le ScoT du Grand Albigeois

- La commune de Puygouzon fait partie du pôle urbain central renforcé dans la révision du SCoT du Grand Albigeois.

* le volet rattrapage de la loi SRU fait référence à la période triennale 2014-2016. Il devra être revu en fonction des nouveaux objectifs de rattrapage qui seront assignés pour la période 2017-2020 et qui correspond à 33% des logements manquants au 1er janvier 2016 (contre 25% pour la période 2014-2016), ainsi qu'en fonction de l'évolution démographique de la commune (seuil des 3 500 habitants)

PROJETS ET CAPACITES FONCIERES IDENTIFIES

N° d'opération	Nom secteur ou opération	Type de projet	Nombre de logements de 2015-2020	dont logts locatifs aidés	Nombre de logts après 2020	lien avec l'évolution POS/PLU	Observations
1	Rue des Pastelliers	Locatif aidé	10	10		U1	Foncier communal rétrocédé à Maison Claires (Opération en R+1 et en individuel groupé - livraison début 2015)
2	Voie verte	Accession privée	7	0		U4	PC accordé - En cours de construction
3	Route de Lamillarié	Accession privée	6	0		U4	PC accordé - En cours de construction
4	Impasse de la Rouquette	Accession privée	3	0		U3	PC accordé - En cours de construction
5	Les Hauts de Puygouzou	Accession privée	2	0		U3	PC accordé - En cours de construction
6	Flandres Dynkerque	Accession privée	1	0		U3	PC accordé - En cours de construction
7	Le Hameau de Puygouzou	Accession privée	2	0		U1	PC accordé - En cours de construction
8	Belbèze	Opération mixte (éco-quartier envisagé)	120	50		AU	2ème temporalité du PLH - Instaurer une OAP dans le PLU (7,28 ha). Foncier mixte : 4 propriétaires privés et foncier communal sur 1,5 ha en contrepartie de la rétrocession foncière à Maisons Claires zone n°1
9	La Gilaberte	Opération mixte	65	20		AU	2ème temporalité du PLH - Instaurer une OAP dans le PLU (3,25 ha)
10	Sourd	Accession privée	17	0		U3	(1,8 ha)
11	Côte de Rouquette	Accession privée	3	0		U3	Instaurer une OAP dans le PLU (1,2 ha)
12	Bramevaques	Opération mixte	30	9		U3	Instaurer une OAP dans le PLU (2,88 ha). Prévoir des cheminements piétonniers.
13	La Planquette	Opération mixte à définir	15	5		U3	2ème temporalité du PLH, en lien avec le secteur de la Gilaberte. Réalisée une OAP dans le PLU (1,3 ha)
14	La Vène Haute	à définir			à définir	U3	A fermer à l'urbanisation dans le PLU
TOTAL production période 2015-2020			281	94			



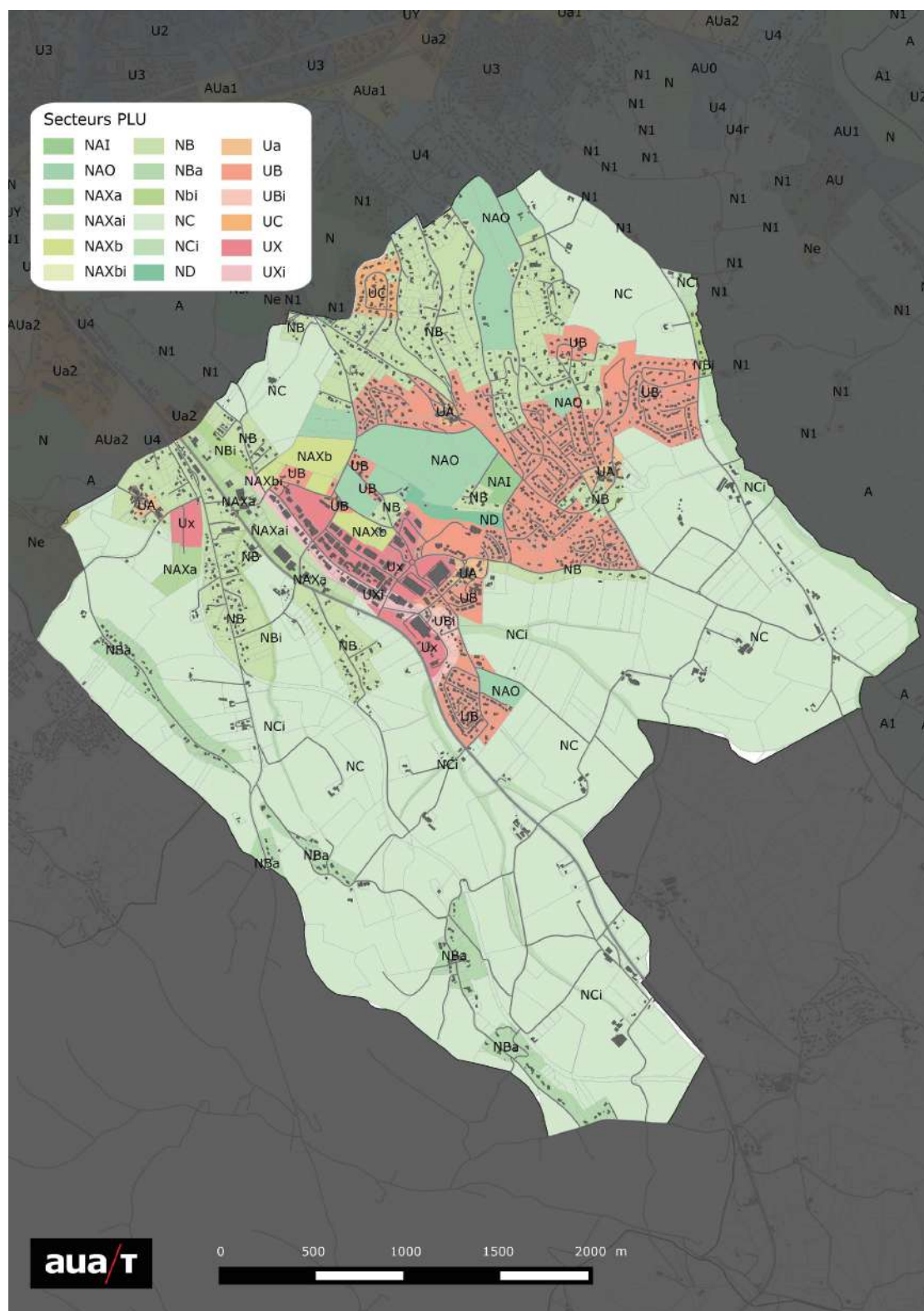
Opération mixte (locatif aidé et accession aidée) par Maisons Claires en centre-bourg



DOCUMENT D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme en cours de révision

- PADD en cours d'élaboration
- approbation du PLU prévue pour fin 2016



AUTRES ÉLÉMENTS

Accession aidée

- Participer à l'accueil des familles.

Amélioration du parc existant

- Poursuivre les actions de réhabilitation du parc privé existant dans le cadre du PIG 81.

Les publics vulnérables face à l'accès au logement

La participation de toutes les communes est sollicitée pour proposer des réponses adaptées aux besoins des publics qui rencontrent des difficultés d'accès au logement lorsque les besoins sont exprimés et si les territoires des communes sont en capacité d'y répondre de manière satisfaisante.

► Le logement des jeunes (étudiants, jeunes travailleurs)

Pas d'enjeu identifié en matière de besoin en logements des étudiants et des jeunes travailleurs.

► Le logement des personnes âgées et/ou handicapées

Développer des structures adaptées aux personnes âgées, notamment des petits collectifs, en utilisant différents outils (mise à disposition de terrain, bail emphytéotique).

► Le logement des personnes défavorisées

Répondre aux besoins des plus vulnérables en diversifiant l'habitat par une offre de logements adaptés aux besoins (PLAi, PLAi-A).

► Les gens du voyage

Soutenir le développement de logements adaptés (PLAi-A) pour répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage (pas d'obligation de créer une aire d'accueil).

Commune de ROUFFIAC

PLH 2015-2020 de l'Albigeois

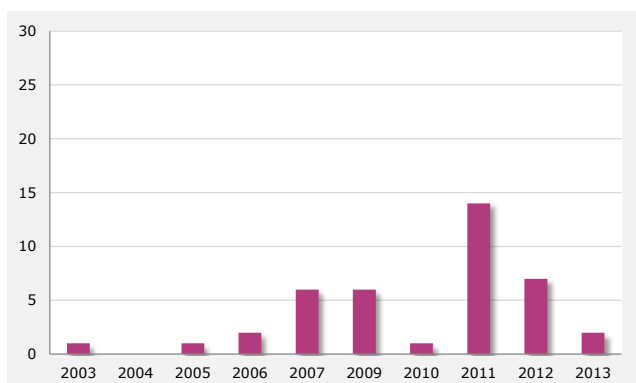
Programme d'actions territorialisées

DONNÉES DE RÉFÉRENCES

	Rouffiac	C.A. ALBIGEOIS
Population 2011 (en habitants)	590	80 747
Taux de croissance annuel moyen (2006-2011)	+1,4%	+0,5%
Indice de jeunesse (moins de 20 ans/60 ans et plus) ¹		
2006	1,16	0,84
2011	1,04	0,76
Composition familiale 2011 (ménages)	228	38 381
Personnes seules	13%	39%
Couples sans enfant	43%	30%
Couples avec enfant(s)	42%	20%
Familles monoparentales	2%	9%
Résidences principales 2011	228	38 381
Propriétaires occupants	89%	57%
Locataires du secteur privé	10%	30%
Locataires du secteur social	0%	11%
Autres statuts	1%	2%
Construction neuve (moyenne annuelle)		
Logements autorisés (2009-2013)	6/an	488/an
Logements commencés (2009-2013)	6/an	363/an
Logements locatifs SRU au 01/01/2014		
Nombre de logements SRU	1	5 684
Dont HLM	0	4 748
Taux SRU	0,4%	14,6%
Rattrapage SRU	non soumise	625
Logements locatifs aidés financés 2007-2013 (PLAi, PLUS)	0/an	85/an
Logements agréés ANAH 2010-2014	1	446
Propriétaires occupants	100%	88%
Propriétaires bailleurs	0%	12%

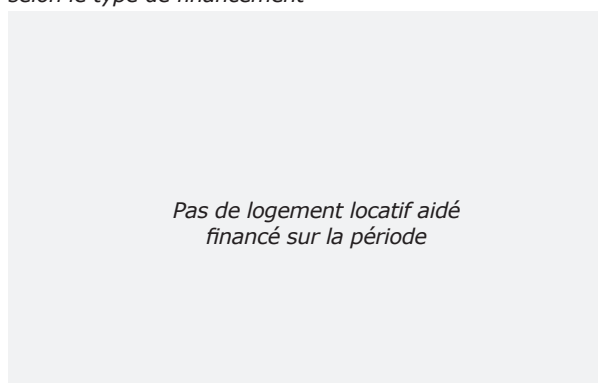
Sources : INSEE, RP / SOeS, Sit@del2 / Communauté d'agglomération de l'Albigeois / DDT 81 - Estimation loi SRU / DDT 81- ANAH

Logements commencés de 2003 à 2013



Source : SOeS, Sit@del2
(les données de l'année 2008 ne sont pas disponibles)

Logements locatifs aidés financés de 2007 à 2013 selon le type de financement



Sources : Communauté d'agglomération de l'Albigeois - DDT 81

¹ Note de lecture : un indice supérieur à 1 signifie qu'il y a plus de jeunes que de personnes âgées.

ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

Eléments de diagnostic	Enjeux	Actions engagées Pistes/leviers évoqués
Une croissance démographique en progression depuis les années 2000, mais peu de permis de construire. - quelques maisons vendues dans l'existant par des personnes âgées ou par des familles avec des enfants collégiens. - quelques maisons en location. - un logement communal au-dessus de la mairie permettant de loger une famille monoparentale.	Renouveler la population	Accueillir des jeunes couples avec enfants pour maintenir les effectifs scolaires et pérenniser les 3 postes d'enseignants de l'école primaire Développer du logement locatif privé et des offres en terrains à bâtir, mais pas de maîtrise foncière. Des difficultés financières pour développer du logement social (le logement communal a été financé à 70% par les aides du Conseil Général, de l'Etat et de la région, mais le budget communal qui ne permet pas de refaire un autre projet).
Des besoins en réhabilitation mais des restes à charge (rapport aux coûts des travaux) parfois trop importants pour les ménages.	Réhabiliter les logements en centre-bourg	

Autres actions / Projets hors habitat

- Une réhabilitation du centre-bourg engagée dès 1995
 - les locaux de la mairie
 - l'église dont les travaux se sont achevés en 2012
 - l'école, dont les travaux se sont achevés en 2013
- Un emplacement réservé pour éventuellement agrandir l'école.

Ecole



Réhabilitation du centre-bourg



Eglise



OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2015-2020

Objectif communal d'offre nouvelle de logements

36 logements sur la période 2015-2020,
soit **6 logements par an**

Objectif communal en locatif aidé

4 logements locatifs aidés sur la période 2015-2020

- ▶ Pas d'obligation au titre de l'article 55 de la loi SRU
- ▶ Participation à l'effort de solidarité : tendre vers **10%** de logements locatifs aidés par rapport à l'objectif de production du logement sur la période 2015-2020

Articulation du PLH avec le document d'urbanisme communal

- ▶ PLU approuvé en 2011 (passage d'une carte communale en PLU avec un renforcement de l'urbanisation en zone U)

La commune est incitée à traduire les objectifs de production du logements et de diversification de l'habitat dans son document d'urbanisme et à mobiliser les outils de mise en œuvre de la diversité de l'habitat (foncier maîtrisé, servitude de mixité sociale, OAP)

Maisons récentes



Articulation du PLH avec le ScoT du Grand Albigeois

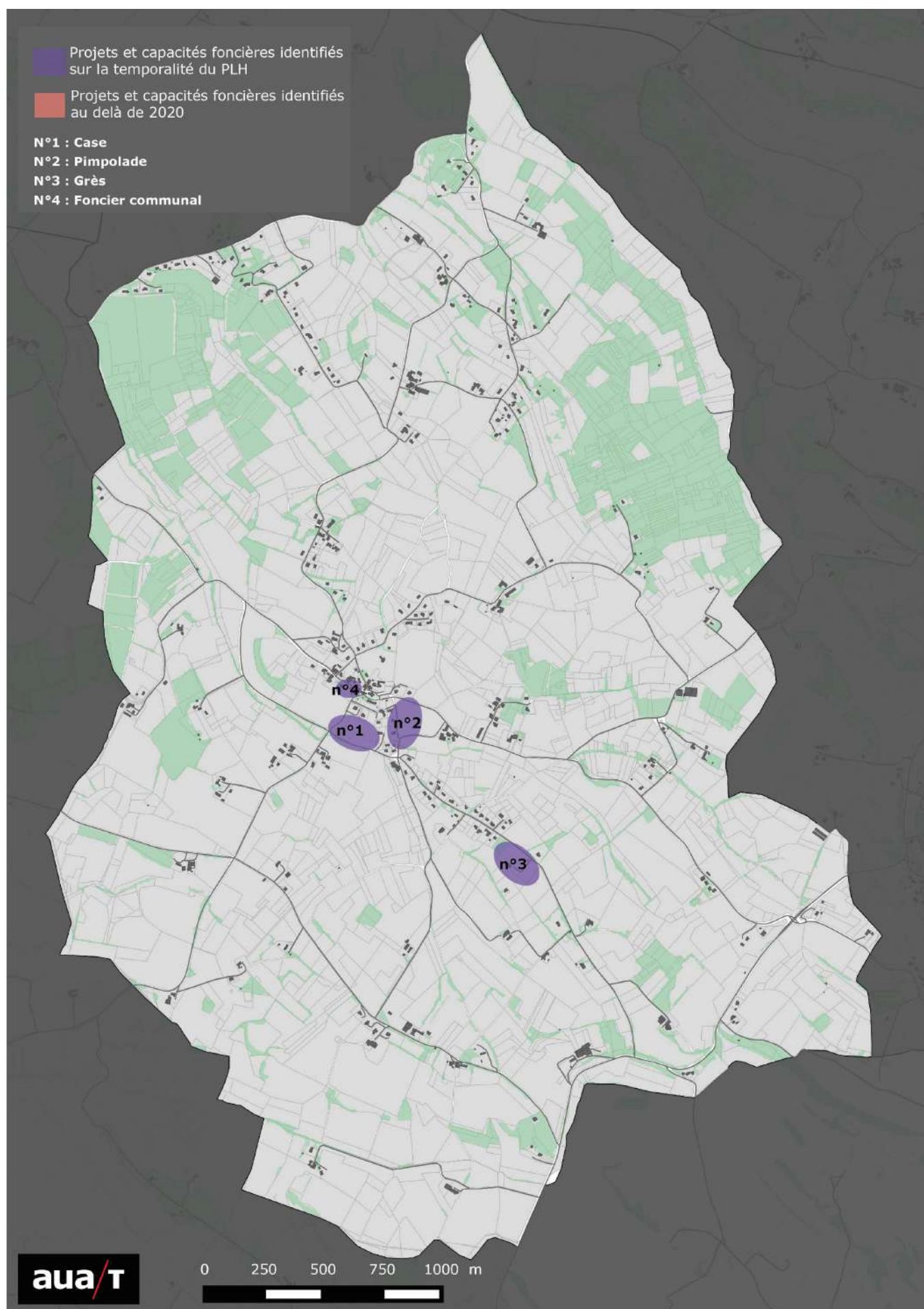
- ▶ La commune de Rouffiac fait partie des communes sous influence au pôle urbain central dans le SCoT du Grand Albigeois.

PROJETS ET CAPACITES FONCIERES IDENTIFIES

N° d'opération	Nom secteur ou opération	Type de projet	Nombre de logements de 2015-2020	dont logts locatifs aidés	Nombre de logts après 2020	lien avec l'évolution POS/PLU	Observations
1	Lotissement La Case	Accession privée	14	0		AU ouverte	Un rapprochement entre le propriétaire foncier et l'aménageur pour redéfinir le projet (1,1 ha)
2	Lotissement La Pinolade	Accession privée	18	0		AU ouverte	2ème partie du PLH Un rapprochement entre le propriétaire foncier et l'aménageur pour définir le projet (1,5 ha)
3	Le Grès	Accession privée	10	0		U	Projet déjà réalisé avec des lots restant à commercialiser
4	Réserve foncière en centre-bourg (derrière la mairie)	Projet de locatifs aidés	2	2		U	2ème partie du PLH Foncier communal (0,05 à 00,7 ha: se rapprocher d'un opérateur ou selon la faisabilité un projet pour vendre à un privé (service) ou une réserve pour aménager la placette
5	Potentiel en centre-bourg (deux bâtiments privés)	Projet de locatifs aidés			à définir	U	Un rachat potentiel par la commune envisagé à long terme
TOTAL production période 2015-2020			44	2			

Réserve foncière en centre-bourg

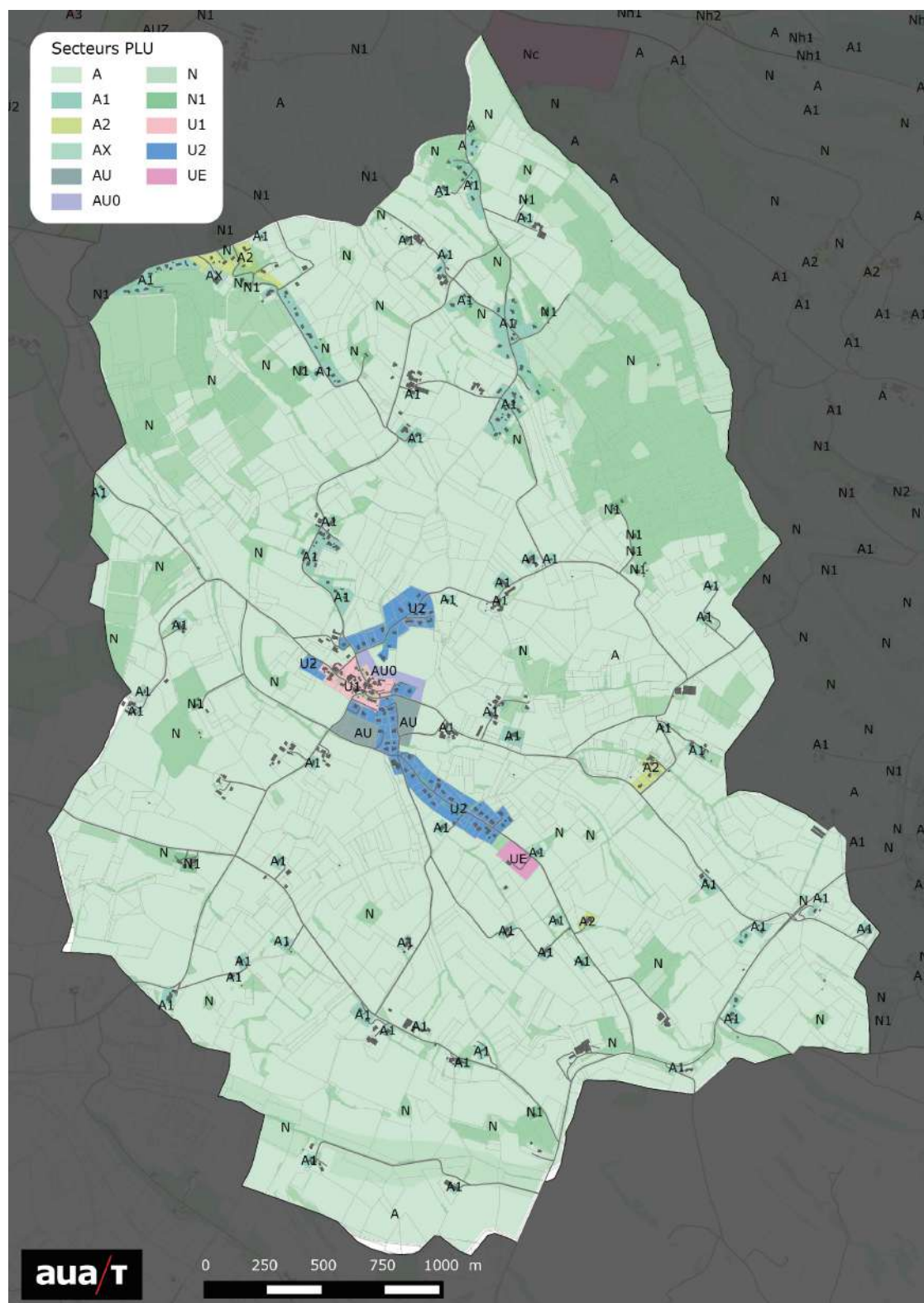




DOCUMENT D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme

► PLU approuvé en 2011



AUTRES ÉLÉMENTS

Accession aidée

- Participer à l'accueil des familles.

Amélioration du parc existant

- Poursuivre les actions de réhabilitation du parc privé existant dans le cadre du PIG 81.

Les publics vulnérables face à l'accès au logement

La participation de toutes les communes est sollicitée pour proposer des réponses adaptées aux besoins des publics qui rencontrent des difficultés d'accès au logement lorsque les besoins sont exprimés et si les territoires des communes sont en capacité d'y répondre de manière satisfaisante.

► Le logement des jeunes (étudiants, jeunes travailleurs)

Pas d'enjeu identifié en matière de besoin en logements des étudiants et des jeunes travailleurs.

► Le logement des personnes âgées et/ou handicapées

Développer une offre de logements adaptés aux personnes vieillissantes, dans la production de logements et dans le cadre des actions de réhabilitation.

► Le logement des personnes défavorisées

Répondre aux besoins des plus vulnérables en diversifiant l'habitat par une offre de logements adaptés aux besoins (PLAi, PLAi-A).

► Les gens du voyage

Soutenir le développement de logements adaptés (PLAi-A) pour répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage (pas d'obligation de créer une aire d'accueil).

**Logement communal
au dessus de la mairie**



Commune de SAINT-JUERY

PLH 2015-2020 de l'Albigeois

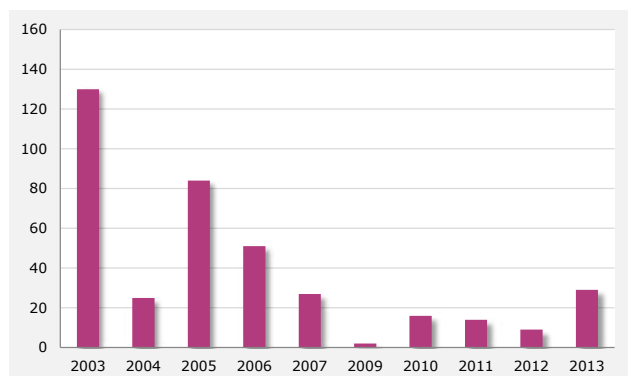
Programme d'actions territorialisées

DONNÉES DE RÉFÉRENCES

	Saint-Juéry	C.A. ALBIGEOIS
Population 2011 (en habitants)	6 758	80 747
Taux de croissance annuel moyen (2006-2011)	-0,8%	+0,5%
Indice de jeunesse (moins de 20 ans/60 ans et plus) ¹		
2006	0,86	0,84
2011	0,67	0,76
Composition familiale 2011 (ménages)	3 218	38 381
Personnes seules	33 %	39%
Couples sans enfant	34 %	30%
Couples avec enfant(s)	22 %	20%
Familles monoparentales	10 %	9%
Résidences principales 2011	3 218	38 381
Propriétaires occupants	59 %	57%
Locataires du secteur privé	21 %	30%
Locataires du secteur social	18 %	11%
Autres statuts	2 %	2%
Construction neuve (moyenne annuelle)		
Logements autorisés (2009-2013)	21/an	488/an
Logements commencés (2009-2013)	14/an	363/an
Logements locatifs SRU au 01/01/2014		
Nombre de logements SRU	642	5 684
Dont HLM	623	4 748
Taux SRU	19,27%	14,6%
Rattrapage SRU	24	625
Logements locatifs aidés financés 2007-2013 (PLAi, PLUS)	5,6/an	85/an
Logements agréés ANAH 2010-2014	54	446
Propriétaires occupants	89%	88%
Propriétaires bailleurs	11%	12%

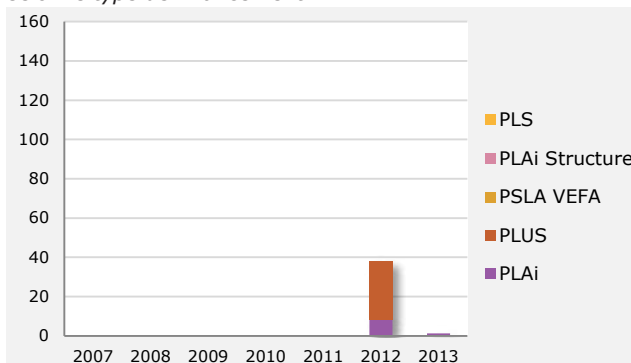
Sources : INSEE, RP / SOeS, Sit@del2 / SRU - DDT 81 / Communauté d'agglomération de l'Albigeois / DDT 81- ANAH

Logements commencés de 2003 à 2013



Source : SOeS, Sit@del2
(les données de l'année 2008 ne sont pas disponibles)

Logements locatifs aidés financés de 2007 à 2013 selon le type de financement



Sources : Communauté d'agglomération de l'Albigeois - DDT 81

¹ Note de lecture : un indice supérieur à 1 signifie qu'il y a plus de jeunes que de personnes âgées.

ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

Éléments de diagnostic	Enjeux	Actions engagées Pistes/leviers évoqués
Un taux SRU proche de 20%, une préconisation du SCoT de réaliser 25% de logements sociaux dans les nouvelles opérations. L'offre locative aidée de Saint-Juéry permet de répondre aux besoins des ménages endogènes et exogènes. Un vieillissement des occupants sur certaines opérations. Un renouvellement de population dans les opérations récentes. Quelques ventes HLM.	Maintenir la diversité de l'offre de logements	Phaser la production de logements en fonction : -des potentialités foncières. -de la restructuration du centre-ville, notamment du projet sur l'ancienne gare Favoriser la division parcellaire dans les lotissements.
Des études de requalification initiées depuis 10 ans. Une transformation globale du centre-ville pour concilier et recomposer deux entités : - les anciennes emprises SNCF, rachetées par la mairie (gare + bâtiment + 10 000 m² de terrains avoisinants). - l'axe Nord/Sud. Mise en place d'un périmètre d'aménagement du centre-ville prenant en compte la restructuration des voiries, des équipements publics, des projets habitat, etc....	Conforter le centre-ville	Centre-ville : - Densifier le centre-bourg : potentiel d'urbanisation en dents creuses, mais pas de maîtrise foncière (renouvellement de la population en perspective sur le centre-ville). - Poursuivre le renouvellement des logements. Aménagement des anciennes friches SNCF
Avec les nouveaux critères mis en place par l'Etat, des quartiers qui sont sortis du zonage de la Politique de la Ville. Un parc des années 60-70 entretenu au fur et à mesure, mais des actions de renouvellement et de réaménagement d'ensemble à poursuivre.	Devenir des anciens quartiers de la Politique de la Ville	Redéfinition des projets, en concertation avec Tarn Habitat, les associations, les habitants et la police locale. Des financements en baisse avec le déclassement Politique de la Ville. La mairie devra statuer s'il demande à être en « territoire de veille » qui leur permettrait d'être dans le prochain Contrat de Ville et de bénéficier de financements au titre du droit commun.
Un vieillissement de la population. Des demandes de logements adaptés non satisfaites. Saint-Juéry ne dispose pas de maison de retraite. Les personnes âgées restent dans leur logement, ou vont dans des structures sur d'autres communes.	Répondre aux besoins des personnes âgées	Poursuivre les aides au maintien à domicile. Développer des logements locatifs aidés adaptés aux personnes âgées
Une convention avec la ville d'Albi pour l'aire de Jarlard. A compter du 1er janvier 2017, la compétence aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage sera transférée à la communauté d'agglomération de l'Albigeois prendra.	Gens du voyage	Mise en conformité avec le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2014-2020 adopté en décembre 2013. La zone du Plateau est jugée trop loin, des réflexions à engager sur la localisation.

Autres actions / Projets hors habitat

► En lien avec le projet de démolition-reconstruction d'un bâtiment en centre-ville, une restructuration de la salle de Cinelux et de la maison des associations. Une mixité des fonctions à définir en lien avec le projet gare.

► Un projet d'aménagement à définir avec l'ancien bâtiment de la gare et de l'esplanade (foncier communal). Un potentiel réservé pour des services et équipements publics.

► Un projet de réaffectation de l'ancienne voie ferrée qui permettrait de relier les différents quartiers au centre-ville et de favoriser un accès avec Albi. Mais des terrains à racheter à la SCNF/RFF avec un problème de coût financier, et de VOA qui se garde le droit de l'utiliser (pas d'utilisation à ce jour). Une réflexion à engager début 2015 avec la SNCF et la ville d'Albi (RFF est repris par la SNCF au 1er janvier 2015).

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2015-2020

Objectif communal d'offre nouvelle de logements

**204 logements sur la période 2015-2020,
soit 34 logements par an**

Objectif communal en locatif aidé

**54 logements locatifs aidés sur la période 2015-2020,
9 soit logements locatifs aidés par an**

Cet objectif annuel de diversification se répartit entre :

- Un rattrapage SRU pour les communes soumises à l'article 55 Période triennale 2014-2016 * : objectif légal fixé par l'Etat du nombre de logements manquants au 1er janvier 2014, soit **2 logements par an**
- Un accompagnement du développement résidentiel à hauteur de **20%** de logements locatifs aidés dans la production globale de logements pour ne pas creuser l'écart entre les résidences principales et le nombre de logements locatifs aidés, soit **7 logements par an**

Articulation du PLH avec le document d'urbanisme communal

- PLU révisé le 18 juin 2012

La commune est incitée à traduire les objectifs de production de logements et de diversification de l'habitat dans son document d'urbanisme et à mobiliser les outils de mise en œuvre de la diversité de l'habitat (foncier maîtrisé, servitude de mixité sociale, OAP)

Articulation du PLH avec le SCoT du Grand Albigeois

- La commune de Saint-Juéry fait partie du pôle urbain central dans le SCoT du Grand Albigeois.

* le volet rattrapage de la loi SRU fait référence à la période triennale 2014-2016. Il devra être revu en fonction des nouveaux objectifs de rattrapage qui seront assignés pour la période 2017-2020 et qui correspond à 33% des logements manquants au 1er janvier 2016 (contre 25% pour la période 2014-2016)

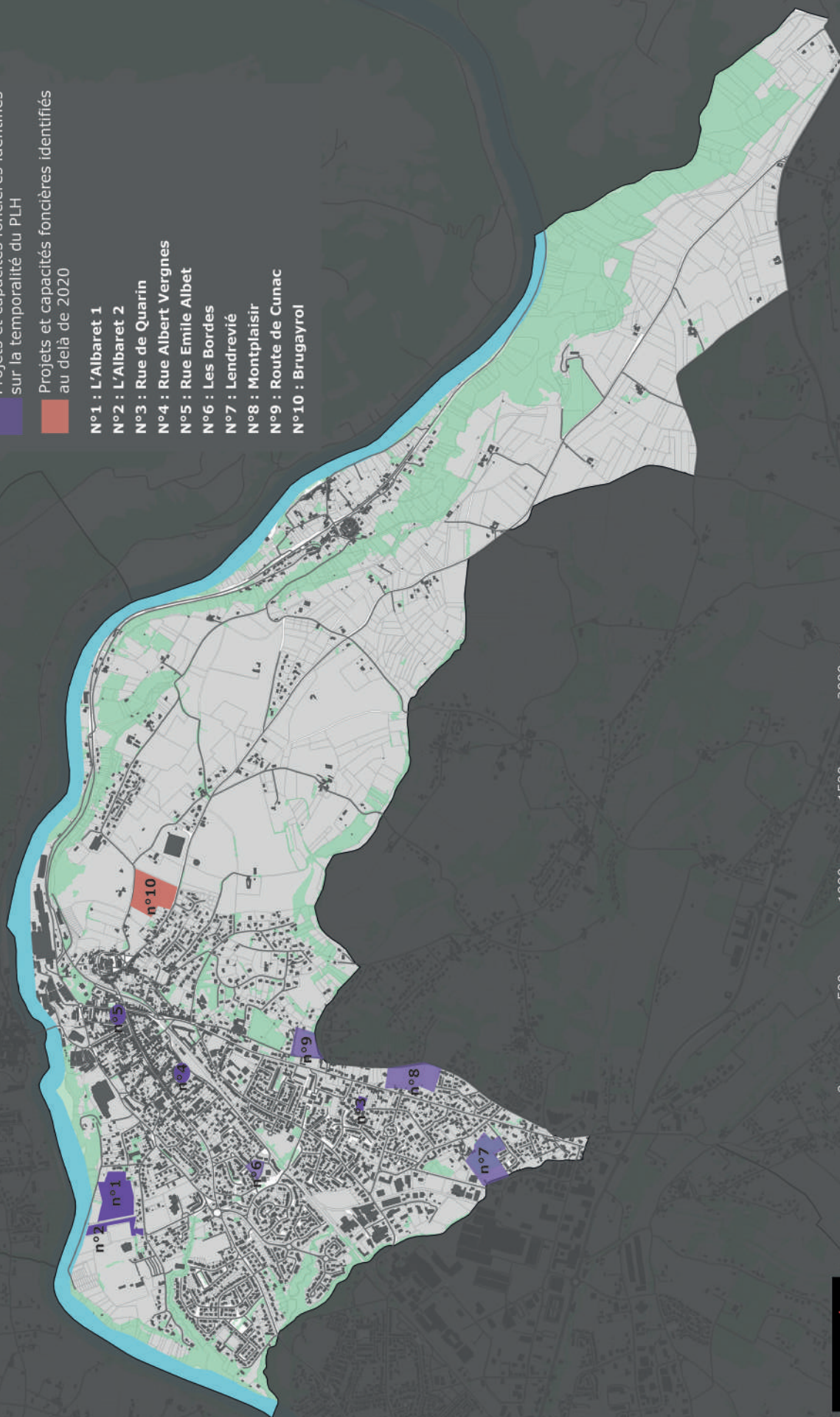
PROJETS ET CAPACITES FONCIERES IDENTIFIES

N° d'opération	Nom secteur ou opération	Type de projet	Nombre de logements de 2015-2020	dont logts locatifs aidés	Nombre de logts après 2020	lien avec l'évolution POS/PLU	Observations
1	L'Albaret 1	Opération mixte à définir	78	20		AU	OAP réalisée dans le PLU avec 25% de locatif aidé (3,51 ha dont 2,85 ha constructible). Une opération en deux tranches (2 propriétaires et cela nécessite une dissociation des deux parcelles) avec une petite parcelle à l'ouest pour 8 logements en locatif aidé sur la 1ère temporalité du PLH et 12 logements restant à programmer sur la 2ème temporalité du PLH ou après 2020 (selon négociation avec le propriétaire foncier, étudier la possibilité d'instaurer une taxe sur le foncier non bâti)
2	L'Albaret 2	Opération mixte à définir	19	5		AU	OAP réalisée dans le PLU avec 25% de locatif aidé (1,32 ha dont 0,64 ha constructible)
3	Rue de Quarin	Opération mixte à définir	6 à 8	2 min 25%		U2	OAP réalisée dans le PLU avec 25% de locatif aidé (0,325 ha dont 0,280 ha constructible)
4	Rue Albert Vergnes	Opération mixte à définir	6 à 10	2 min 25%		U1a	OAP réalisée dans le PLU avec 25% de locatif aidé (0,5 ha dont 0,33 ha constructible)
5	Rue Emile Albet	Locatif aidé (familiaux ou spécifiques, projet à définir)	25	25		U1a	Propriété de Tarn Habitat. Etudier un projet de démolition-reconstruction en R+3 pour du locatif aidé ou pour faire une opération de logements intergénérationnels
6	Les Bordes	Locatif aidé	15	15		U2	Foncier communal - Opérateur social à définir (rapprochement avec Tarn Habitat)
7	Lendrevié	Opération mixte à définir	54	14		AU	2ème temporalité du PLH - OAP réalisée dans le PLU avec 25% de locatif aidé (2,6 ha dont 1,8 ha constructible). Pas de projet pour l'instant, se rapprocher des propriétaires fonciers (nombre de logements estimé). Etudier la possibilité d'instaurer une taxe sur le foncier non bâti ou une négociation spécifique avec un détachement de parcelles
8	Montplaisir	Opération mixte à définir	54	14		AU	2ème temporalité du PLH - OAP réalisée dans le PLU avec 25% de locatif aidé (2,34 ha dont 1,81 ha constructible). Projet restant à définir, plusieurs propriétaires, une partie pourrait être rachetée par la commune.
9	Route de Cunac	Opération mixte à définir	33	8		AU	2ème temporalité du PLH - OAP réalisée dans le PLU avec 25% de locatif aidé (1,46 ha dont 1,1 ha constructible). Rapprochement avec le propriétaire foncier à prévoir. Un aménagement au niveau de la voirie à prévoir.
	Diffus (dents creuses)	Accession privée	10	0			
10	Brugayrol - Route de Villefranche	Opération mixte à définir			à définir	AU	OAP réalisée dans le PLU avec 25% de locatif aidé (3,48 ha dont 2,64 ha constructible). Projet à définir après 2020 (un recours sur le bassin de rétention)
	Plateau						Zone d'urbanisation future de la commune
TOTAL production période 2015-2020			302 à 306	105			

Projets et capacités foncières identifiés
sur la temporalité du PLH

Projets et capacités foncières identifiés
au delà de 2020

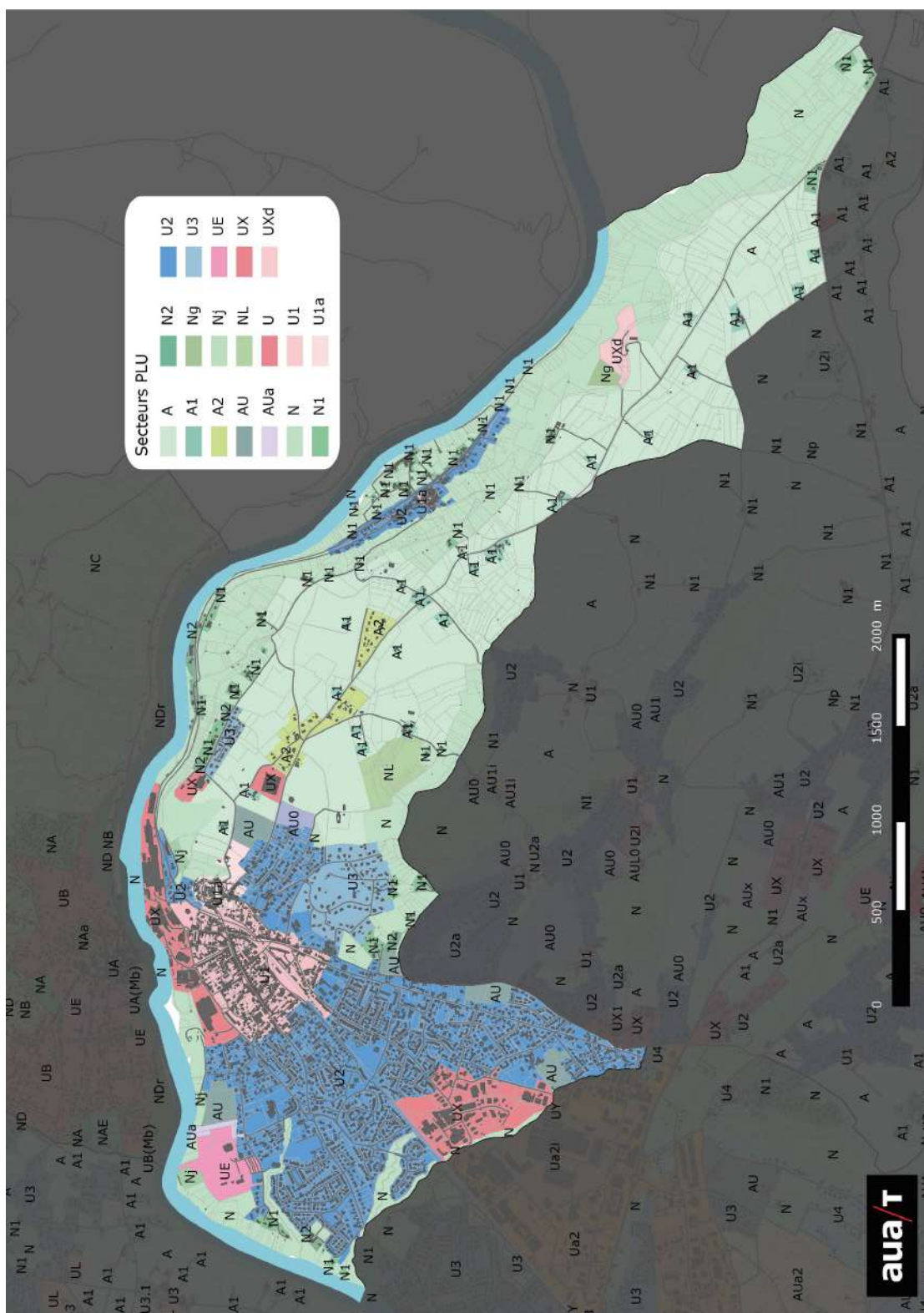
- N°1 : L'Albaret 1
- N°2 : L'Albaret 2
- N°3 : Rue de Quarin
- N°4 : Rue Albert Vergnes
- N°5 : Rue Emile Albet
- N°6 : Les Bordes
- N°7 : Lendrevié
- N°8 : Montplaisir
- N°9 : Route de Cunac
- N°10 : Brugayrol



DOCUMENT D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme

► PLU révisé le 18 juin 2012



AUTRES ÉLÉMENTS

Accession aidée

- Participer à l'accueil des familles.

Amélioration du parc existant

- Poursuivre les actions de réhabilitation du parc privé existant dans le cadre du PIG 81.

Accompagner les interventions de renouvellement urbain

- Définir les actions relevant du «territoire de veille» dans le cadre du Contrat de Ville.
- Redéfinir les projets, en concertation avec Tarn Habitat, les associations, les habitants et la police locale.

Les publics vulnérables face à l'accès au logement

La participation de toutes les communes est sollicitée pour proposer des réponses adaptées aux besoins des publics qui rencontrent des difficultés d'accès au logement lorsque les besoins sont exprimés et si les territoires des communes sont en capacité d'y répondre de manière satisfaisante.

► Le logement des jeunes (étudiants, jeunes travailleurs)

Produire des logements pour répondre aux besoins des jeunes actifs, voire pour des étudiants.

► Le logement des personnes âgées et/ou handicapées

Poursuivre les actions de maintien à domicile portées par le CCAS.

Développer des structures adaptées aux personnes âgées, notamment des petits collectifs, en utilisant différents outils (mise à disposition de terrain, bail emphytéotique).

Etudier la possibilité de réaliser une opération de logements intergénérationnels.

► Le logement des personnes défavorisées

Répondre aux besoins des plus vulnérables en diversifiant l'habitat par une offre de logements adaptés aux besoins (PLAi, PLAi-A).

► Les gens du voyage

Répondre au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyages 2014-2020. L'obligation pesant sur la commune de Saint-Juéry peut être satisfaite :

- soit par la création d'une aire nouvelle d'au moins 6 places,
- soit par la mise à disposition dans un cadre intercommunal, d'une capacité de 6 places supplémentaires destinées aux passagers sur l'aire de Albi-Jarlard.

Préparer le transfert de compétence de la gestion des aires d'accueil du voyage à la communauté d'agglomération

Commune de SALIES

PLH 2015-2020 de l'Albigeois

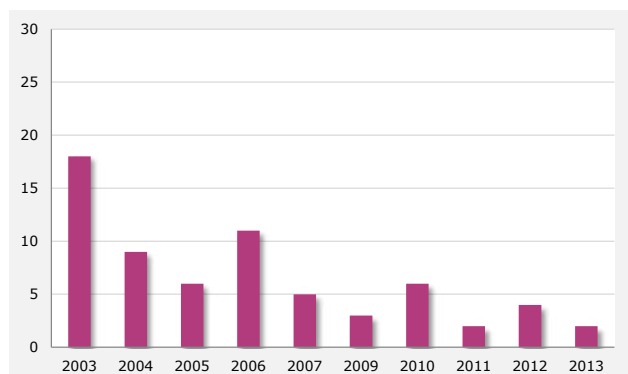
Programme d'actions territorialisées

DONNÉES DE RÉFÉRENCES

	Saliès	C.A. ALBIGEOIS
Population 2011 (en habitants)	792	80 747
Taux de croissance annuel moyen (2006-2011)	+1,2%	+0,5%
Indice de jeunesse (moins de 20 ans/60 ans et plus) ¹		
2006	2,49	0,84
2011	1,67	0,76
Composition familiale 2011 (ménages)	289	38 381
Personnes seules	14%	39%
Couples sans enfant	42%	30%
Couples avec enfant(s)	42%	20%
Familles monoparentales	3%	9%
Résidences principales 2011	289	38 381
Propriétaires occupants	91%	57%
Locataires du secteur privé	8%	30%
Locataires du secteur social	0%	11%
Autres statuts	1%	2%
Construction neuve (moyenne annuelle)		
Logements autorisés (2009-2013)	4/an	488/an
Logements commencés (2009-2013)	3/an	363/an
Logements locatifs SRU au 01/01/2014		
Nombre de logements SRU	5	5 684
Dont HLM	0	4 748
Taux SRU	1,71%	14,6%
Rattrapage SRU	non soumise	625
Logements locatifs aidés financés 2007-2013 (PLAi, PLUS)	0/an	85/an
Logements agréés ANAH 2010-2014	3	446
Propriétaires occupants	33%	88%
Propriétaires bailleurs	67%	12%

Sources : INSEE, RP / SOeS, Sit@del2 / Communauté d'agglomération de l'Albigeois / DDT 81 - Estimation loi SRU / DDT 81- ANAH

Logements commencés de 2003 à 2013



Source : SOeS, Sit@del2
(les données de l'année 2008 ne sont pas disponibles)

Logements locatifs aidés financés de 2007 à 2013 selon le type de financement

Pas de logement locatif aidé
financé sur la période

Sources : Communauté d'agglomération de l'Albigeois - DDT 81

¹ Note de lecture : un indice supérieur à 1 signifie qu'il y a plus de jeunes que de personnes âgées.

ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

Éléments de diagnostic	Enjeux	Actions engagées Pistes/leviers évoqués
Urbanisation progressive de la partie sud de la commune (terrains vendus au fur et à mesure par des propriétaires fonciers), devenue le centre de vie, créant un décalage avec le centre historique de la commune. Un renforcement de l'urbanisation au sud avec un développement récent des équipements et des services (scolaires, sportifs et culturels).	Conforter le centre historique	Redynamiser le village dans la partie sud et nord Un projet d'aménagement du centre-bourg : - une rénovation du bâti en centre-bourg engagée avec la réhabilitation de 3 logements dans le cadre de l'OPAH. - des projets de réhabilitation en locatif aidé de logements privés à la limite de l'insalubrité (projet à définir).
Part importante de propriétaires occupants : - une population qui tend à vieillir, notamment dans les premiers lotissements datant des années 1980. - toutefois, il y a un renouvellement de population avec l'arrivée d'une population familiale qui rachète les logements qui se libèrent ou qui viennent vivre dans les nouveaux lotissements. Une offre locative aidée limitée : - 2 logements conventionnés, réhabilités dans le cadre de l'OPAH - 4 logements locatifs aidés dans le cadre de la réhabilitation de l'ancienne école.	Diversifier l'offre de logements	Accession : - une densification des zones urbanisées, avec l'identification de dents creuses dans la partie sud. - un potentiel d'accueil avec le marché de l'ancien. Locatif : - une offre locative privée potentielle dans le futur lotissement au sud de la commune, par des investisseurs privés. - une offre locative sociale potentielle en centre-bourg avec la requalification d'un bâtiment datant des années 70.
Un vieillissement de la population avec des besoins qui commencent à se faire ressentir : - des difficultés liées au maintien à domicile. Une tendance qui va s'accroître, et qui nécessite d'être accompagnée - des besoins en hébergement spécifique. Saliès ne dispose pas d'offre, les ménages en perte d'autonomie partent, soit en maison de retraite sur d'autres communes, soit vendent leur bien afin d'acheter un logement plus adaptés et plus proches des services et équipements.	Favoriser le maintien à domicile	Renforcer les aides existantes pour le maintien à domicile. Pas de projet de logements adaptés ou de maison de retraite en raison de l'absence de commerce et des difficultés liées aux déplacements. Un enjeu à identifier dans le PLH à l'échelle communautaire.

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2015-2020

Objectif communal d'offre nouvelle de logements

**60 logements sur la période 2015-2020,
soit 10 logements par an**

Objectif communal en locatif aidé

**6 logements locatifs aidés sur la période 2015-2020
soit 1 logement par an**

- ▶ Pas d'obligation au titre de l'article 55 de la loi SRU
- ▶ Participation à l'effort de solidarité : tendre vers **10%** de logements locatifs aidés par rapport à l'objectif de production du logement sur la période 2015-2020

Articulation du PLH avec le document d'urbanisme communal

- ▶ Révision en cours pour passer de POS en PLU
- ▶ Approbation prévisionnelle en mai 2016

La commune est incitée à traduire les objectifs de production de logements et de diversification de l'habitat dans son document d'urbanisme et à mobiliser les outils de mise en œuvre de la diversité de l'habitat (foncier maîtrisé, servitude de mixité sociale, OAP)

Articulation du PLH avec le ScoT du Grand Albigeois

- ▶ La commune de Saliès fait partie des communes sous influence au pôle urbain central dans le SCoT du Grand Albigeois.

PROJETS ET CAPACITES FONCIERES IDENTIFIES

N° d'opération	Nom secteur ou opération	Type de projet	Nombre de logements de 2015-2020	dont logts locatifs aidés	Nombre de logts après 2020	lien avec l'évolution POS/PLU	Observations
1	La grande Feuilleraie	Accession privée et locatif privé (pour 2 ou 3 maisons)	32	0		AU	Lotissement en cours de construction. Livraison 2016 (opérateur «Les Nouveaux Constructeurs»)
2	Lotissement	Accession privée	8	0		Nh	
3	Ancien Présbythère	Locatif aidé très social en acquisition-amélioration	1	1		U	Foncier communal - opérateur à définir pour la réalisation de logement locatif aidé très social (PLAi-AA)
4	Dents creuses (dans les anciens lotissements)	Accession privée	20	0	poursuite après 2020	U	Opération portée par un particulier
5	Transformation d'un ancien bâtiment agricole en habitation	Projet restant à définir			à définir	A - Nécessite modification de zonage du PLU	
6	La Métairie Haute				à définir	A - Nécessite modification de zonage du PLU	Projet restant à négocier avec le propriétaire : bâtiment à réhabiliter. Etudier la possibilité de réaliser un bail emphytéotique
7	Démolition / reconstruction d'un immeuble en centre-bourg	Projet restant à définir			à définir	U	Préemption envisagée. Un projet qui nécessite une requalification (réhabilitation ou démolition) de l'immeuble datant des années 70 pour réaliser des logements locatifs aidés innovants en terme de performances énergétiques et de formes urbaines.
TOTAL production période 2015-2020			61	1			

Projet de démolition / reconstruction pour du locatif aidé en centre-bourg



Projets et capacités foncières identifiés
sur la temporalité du PLH

Projets et capacités foncières identifiés
au delà de 2020

N°1 : La Grande Feuillaraie

N°2 : Lotissement

N°3 : Ancien presbytère

N°4 : Potentiel foncier

N°5 : Ancien bâtiment agricole

N°6 : La Métairie Haute

N°7 : Démolition/reconstruction d'un immeuble

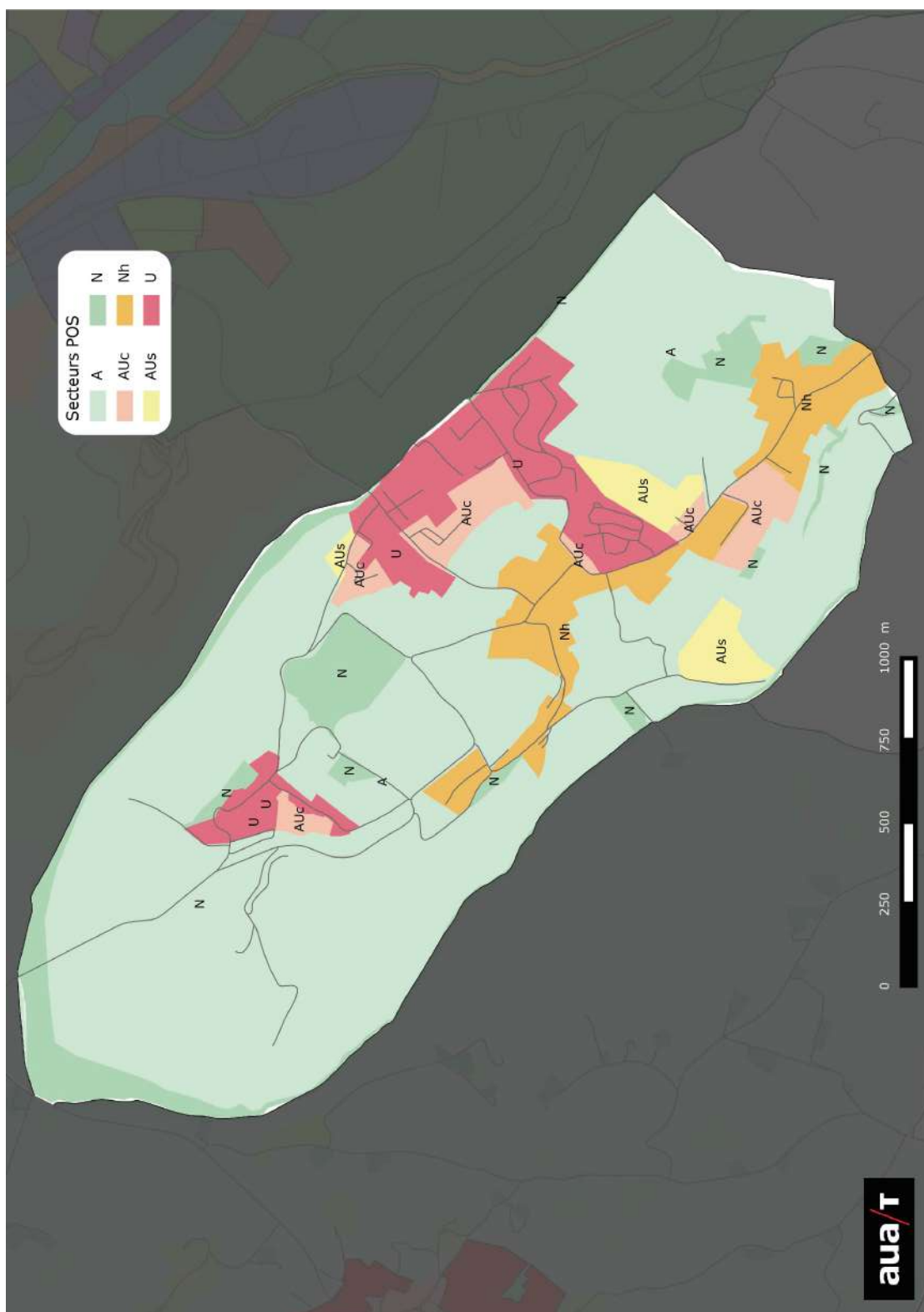
aua/r

0 250 500 750 1000 m

DOCUMENT D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration

► POS approuvé en 1999 (enquête publique prévue en automne 2016)



AUTRES ÉLÉMENTS

Accession aidée

- Participer à l'accueil des familles.

Amélioration du parc existant

- Poursuivre les actions de réhabilitation du parc privé existant dans le cadre du PIG 81.
- Des bâtiments identifiés dans le PLU en cours d'élaboration pour un changement de destination au profit de logements.

Les publics vulnérables face à l'accès au logement

La participation de toutes les communes est sollicitée pour proposer des réponses adaptées aux besoins des publics qui rencontrent des difficultés d'accès au logement lorsque les besoins sont exprimés et si les territoires des communes sont en capacité d'y répondre de manière satisfaisante.

► Le logement des jeunes (étudiants, jeunes travailleurs)

Pas d'enjeu identifié en matière de besoin en logements des étudiants et des jeunes travailleurs.

► Le logement des personnes âgées et/ou handicapées

Renforcer les aides existantes pour le maintien à domicile.

Pas de projet de logements adaptés ou de maison de retraite en raison de l'absence de commerce et des difficultés liées aux déplacements.

► Le logement des personnes défavorisées

Répondre aux besoins des plus vulnérables en diversifiant l'habitat par une offre de logements adaptés aux besoins (PLAi, PLAi-A).

► Les gens du voyage

Soutenir le développement de logements adaptés (PLAi-A) pour répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage (pas d'obligation de créer une aire d'accueil).

Commune de TERSSAC

PLH 2015-2020 de l'Albigeois

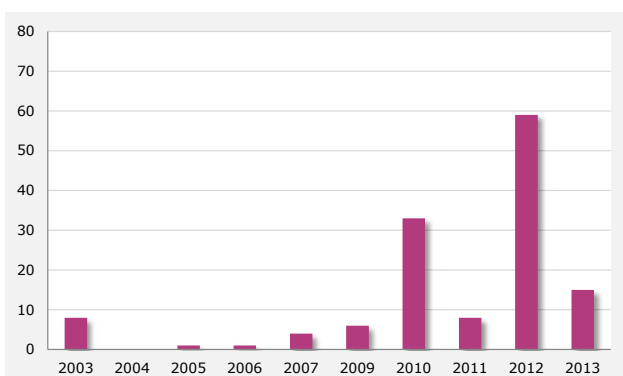
Programme d'actions territorialisées

DONNÉES DE RÉFÉRENCES

	Terssac	C.A. ALBIGEOIS
Population 2011 (en habitants)	1 032	80 747
Taux de croissance annuel moyen (2006-2011)	+0,4%	+0,5%
Indice de jeunesse (moins de 20 ans/60 ans et plus) ¹		
2006	1,00	0,84
2011	0,79	0,76
Composition familiale 2011 (ménages)	437	38 381
Personnes seules	23%	39%
Couples sans enfant	41%	30%
Couples avec enfant(s)	27%	20%
Familles monoparentales	8%	9%
Résidences principales 2011	437	38 381
Propriétaires occupants	78%	57%
Locataires du secteur privé	19%	30%
Locataires du secteur social	2%	11%
Autres statuts	1%	2%
Construction neuve (moyenne annuelle)		
Logements autorisés (2009-2013)	24/an	488/an
Logements commencés (2009-2013)	24/an	363/an
Logements locatifs SRU au 01/01/2014		
Nombre de logements SRU	15	5 684
Dont HLM	9	4 748
Taux SRU	3,07%	14,6%
Rattrapage SRU	Non soumise	625
Logements locatifs aidés financés 2007-2013 (PLAi, PLUS)	0,4/an	85/an
Logements agréés ANAH 2010-2014	6	446
Propriétaires occupants	100%	88%
Propriétaires bailleurs	0%	12%

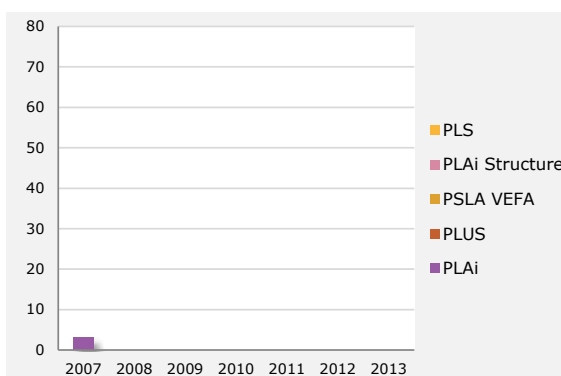
Sources : INSEE, RP / SOeS, Sit@del2 / Communauté d'agglomération de l'Albigeois / DDT 81 - Estimation loi SRU / DDT 81- ANAH

Logements commencés de 2003 à 2013



Source : SOeS, Sit@del2
(les données de l'année 2008 ne sont pas disponibles)

Logements locatifs aidés financés de 2007 à 2013 selon le type de financement



Sources : Communauté d'agglomération de l'Albigeois - DDT 81

¹ Note de lecture : un indice supérieur à 1 signifie qu'il y a plus de jeunes que de personnes âgées.

ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

Éléments de diagnostic	Enjeux	Actions engagées Pistes/leviers évoqués
Une commune segmentée : - traversée par le Tarn au nord, la D113, la voie ferrée et la RN88/A68 (des habitants qui se sentent délaissés au sud de l'A68). Un centre bourg qui n'est pas clairement identifié : - les commerces sont localisés à 3-4 km.	Renforcer la centralité du centre-bourg	Un développement de l'urbanisation recentré autour du centre-bourg dans le PLU en cours de révision. Améliorer le cadre de vie tout en conservant un caractère semi-rural. Sur les réserves foncières communales en centre-bourg, créer des commerces et un pôle multi-services pour répondre aux besoins de proximité, notamment pour les personnes âgées. L'urbanisation de ces réserves foncières permettra de relier le centre-bourg à la nouvelle crèche inaugurée en novembre 2014.
Un potentiel foncier à l'est de la commune (Zone AUa), sur lequel l'ancienne municipalité avait un projet de ZAC, avec la SEM81 en assistance à maîtrise d'ouvrage. Ce projet est abandonné, une partie va être fermée à l'urbanisation dans le projet de PLU. Un recentrage de l'urbanisation dans le projet de PLU en proximité des zones urbanisées existantes.	Développer une urbanisation cohérente	Un projet de PLU en cours de définition, des réflexions engagées sur : - la cohérence avec la requalification du centre-bourg - le choix du mode d'urbanisation : un développement sur des îlots de moindre importance avec élaboration d'OAP, peut avoir une meilleure maîtrise des projets.
Une classe a été fermée, mais un potentiel pour accueillir 1, voire 2 classes supplémentaires. Un turn-over important des ménages résidents dans les opérations investisseurs récentes : des petites maisons aux loyers élevés, avec des aménagements des parties communes non réalisés (éclairage, assainissement, voirie...).	Diversifier la population pour maintenir les effectifs scolaires	Privilégier le développement de logements familiaux. Etudier la possibilité de développer du logements étudiants et une opération de logements intergénérationnels.

Autres actions / Projets hors habitat

► Albi-pôle a été créée par le Syndicat mixte Albi-Terssac (SIAT) en 1990, dont une partie s'étend sur la commune de Terssac. D'une superficie totale de 40 ha, la zone Albi-pôle accueille 19 entreprises industrielles et de services et emploie près de 380 salariés environ.



OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2015-2020

Objectif communal d'offre nouvelle de logements

144 logements sur la période 2015-2020,
soit **24 logements par an**

Objectif communal en locatif aidé

22 logements locatifs aidés sur la période 2015-2020
soit **4 logement par an**

- ▶ Pas d'obligation au titre de l'article 55 de la loi SRU
- ▶ Participation à l'effort de solidarité : tendre vers **15%** de logements locatifs aidés par rapport à l'objectif de production du logement sur la période 2015-2020

Articulation du PLH avec le document d'urbanisme communal

- ▶ PLU approuvé le 8 mars 2006
- ▶ Modification et révision simplifiée engagée le 7 février 2008
- ▶ Révision du PLU engagée pour intégrer les lois Grenelle et ALUR, pour une approbation prévisionnelle en 2017

La commune est incitée à traduire les objectifs de production du logements et de diversification de l'habitat dans son document d'urbanisme et à mobiliser les outils de mise en œuvre de la diversité de l'habitat (foncier maîtrisé, servitude de mixité sociale, OAP)

Articulation du PLH avec le ScoT du Grand Albigeois

- ▶ La commune de Terssac fait partie des communes associées au développement du pôle urbain central dans le SCoT du Grand Albigeois.

PROJETS ET CAPACITES FONCIERES IDENTIFIES

N° d'opération	Nom secteur ou opération	Type de projet	Nombre de logements de 2015-2020	dont logts locatifs aidés	Nombre de logts après 2020	lien avec l'évolution POS/PLU	Observations
1	Opération Clairefontaine - place de l'Eglise	Locatif aidé	10	10		Ua1	Rachat du foncier par Patrimoine : projet de démolition-reconstruction pour une livraison prévisionnelle mi-2016
2	Rue de la Garance / rue de l'Ecole	Lotissement communal	5	0		Ua2	Foncier communal - parcelles de 400 à 500 m ² 3 lots rue de la garance et 2 lots rue de l'Ecole
3	Les Chaumes 2 (dents creuses)	Accession privée	9	0		AUb1	2ème temporalité du PLH : conditionner à une rétrocession de voirie communale pour la bouche d'incendie
4	Réhabilitation en centre-bourg	Logement locatif aidé très social	3	3		Ua1	Foncier communal - Projet sur un bâtiment public à réhabiliter - Projet en cours d'étude avec Soliha (bail à réhabilitation envisagé)
5	Terrain Allée des colombers	Opération mixte avec 15% de locatif aidé	60	9		Zone AU0 et NI2- nécessité d'ouvrir à l'urbanisation dans le projet de PLU (inscrire une OAP)	2ème temporalité du PLH - Une opération en deux tranches (6 ha)
6	Chemin des Alouettes	Accession privée	10	0		Zone Ua avec emplacement réservé (inscrire une OAP)	Des négociations à engager avec les deux propriétaires fonciers. La commune se rapproche du CAUE pour aider à la définition du projet. Inscrire une OAP pour définir le projet et respecter la qualité paysagère (prévoir ne ouverture pour faciliter la circulation dans le lotissement)
7	Larroque	Accession privée	10	0		Ub	Densification
8	Foncier communal en centre-bourg	à définir			à définir	Ua2	Foncier communal (1,5 ha) avec projet à définir. Création d'une centralité avec un multi-services ou réflexion à mener pour créer une résidence intergénérationnelle
	Dents creuses	Accession privée	10	0			
TOTAL production période 2015-2020			117	22			

Bâtiment en centre-bourg qui sera démoli pour permettre la construction de 10 logements locatifs aidés



Projets et capacités foncières identifiés
sur la temporalité du PLH

Projets et capacités foncières identifiés
au delà de 2020

N°1 : Clairefontaine
N°2 : Lotissement communal
N°3 : Les Chaumes 2
N°4 : Réhabilitation bâtiment public
N°5 : Colombier
N°6 : Chemin des Alouettes
N°7 : Larroque
N°8 : Foncier communal

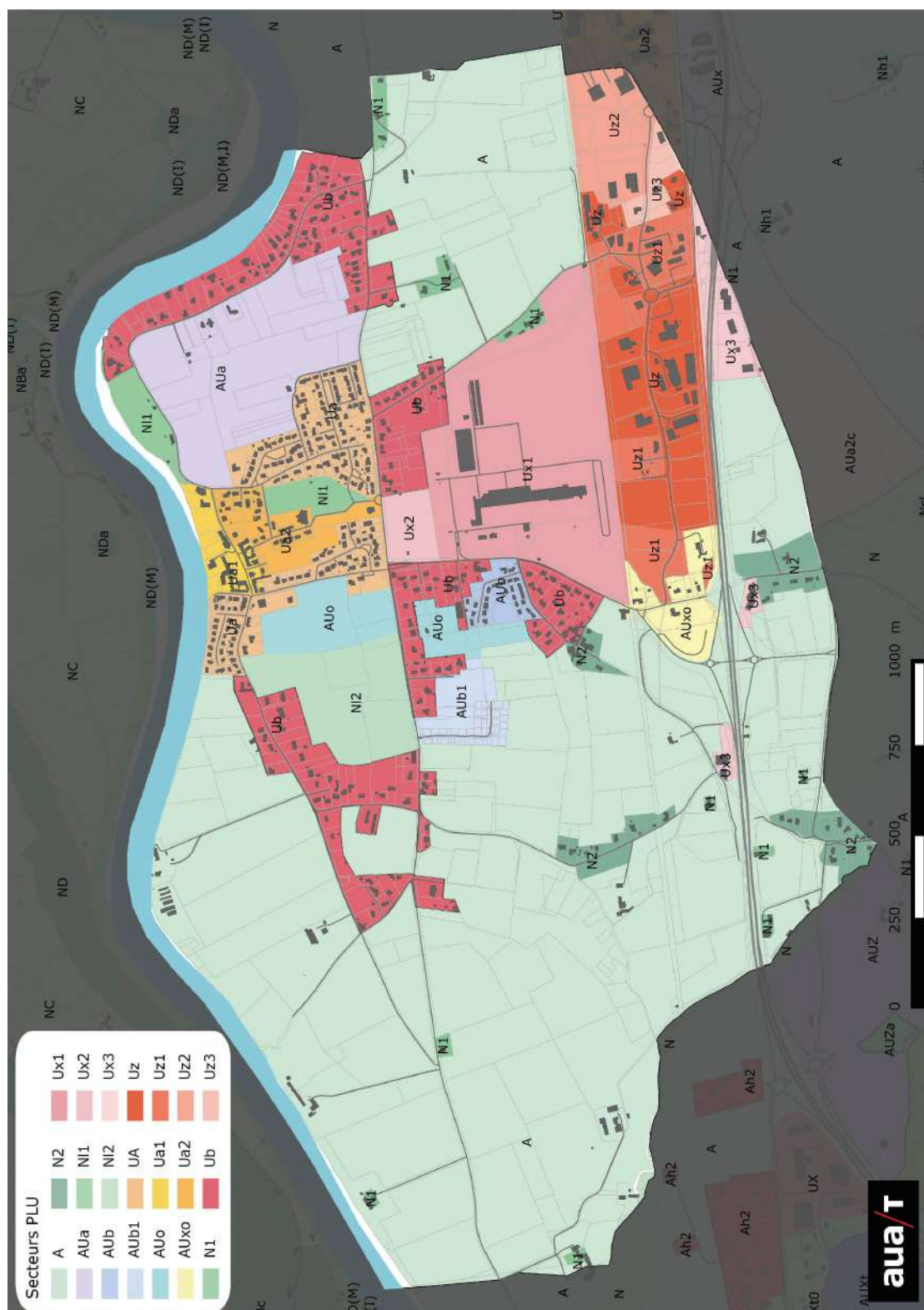


aua/T

DOCUMENT D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme en cours de révision

- Révision du PLU engagée pour intégrer les lois Grenelle et ALUR, PADD en cours d'élaboration.
- Approbation prévisionnelle prévue en 2017.



AUTRES ÉLÉMENTS

Accession aidée

- ▶ Participer à l'accueil des familles (développer une offre en accession aidée).

Amélioration du parc existant

- ▶ Poursuivre les actions de réhabilitation du parc privé existant dans le cadre du PIG 81.

Les publics vulnérables face à l'accès au logement

La participation de toutes les communes est sollicitée pour proposer des réponses adaptées aux besoins des publics qui rencontrent des difficultés d'accès au logement lorsque les besoins sont exprimés et si les territoires des communes sont en capacité d'y répondre de manière satisfaisante.

▶ Le logement des jeunes (étudiants, jeunes travailleurs)

Etudier la possibilité de développer des logements étudiants.

▶ Le logement des personnes âgées et/ou handicapées

Développer une offre de logements adaptés aux personnes vieillissantes, dans la production de logements et dans le cadre des actions de réhabilitation.

Etudier la possibilité de développer une opération de logements intergénérationnels.

Etudier la possibilité de créer un hébergement de type MARPA (Maison d'Accueil Rural pour Personnes Agées).

▶ Le logement des personnes défavorisées

Répondre aux besoins des plus vulnérables en diversifiant l'habitat par une offre de logements adaptés aux besoins (PLAi, PLAi-A).

▶ Les gens du voyage

Soutenir le développement de logements adaptés (PLAi-A) pour répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage (pas d'obligation de créer une aire d'accueil).

