

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGEOIS**

SEANCE DU 15 AVRIL 2003

L'An Deux Mille Trois, le 15 Avril

Le Conseil de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois s'est réuni au siège qui a été fixé par arrêté préfectoral du 24 décembre 2002 à l'Hôtel de Ville d'Albi, sur convocation de Monsieur Michel MALATERRE-FOURES, Président de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois, en date du 8 Avril 2003, en séance publique.

Président : Michel MALATERRE-FOURES **Secrétaire** : Monsieur Thierry Georges GINESTET

Membres présents :

Membres titulaires : Mesdames, Messieurs Philippe BONNECARRÈRE, Christine DEVOISINS, Louis GOMBAUD, Michel FOURNIALS, Pierre FERRIÈRES, Laure SUDRE, Jean SICARD, Thierry GINESTET, Robert GAUTHIER, Robert RAYNAL, William NION, Claude JULIEN, Thierry ASTOULS, Félix TORRÈS, Marcel COULIOU, Jean-Marie GARCIA, Michel TRÉBOSC, Serge NEAU, Jacques LASSERRE, Michel MALATERRE-FOURÈS, Maryse BERTRAND, Michel DELPOUX, Viviane COMBES, Michel ALBINET, Christian BONZI, Max AMIEL, Pierre COSTES, Pierre-Yves LAMBOLEZ, Geneviève PARMENTIER, Christian CHAMAYOU, Jean-Claude De LAPANOUSE, Gérard POUJADE.

Membres suppléants : Mesdames, Messieurs Frédéric ESQUEVIN, Laurence PUJOL, Josian VAYRE, André BAUP, Bruno CRUSEL, Sarah LAURENS, Georges LACOMBE, Doris HUCHEDE, Patrick TRANIER, Claude RAMON, Elisabeth LARAUD, Francis CANOVAS, Christiane SEGURA, Patrice MANGIONE, Jean CAYRE, Jean-Claude RAFFANEL, Pierre GUIRAUD, Joëlle FRANQUES,

Membres excusés :

Membres titulaires : Messieurs Guy BORIES, Jean-Louis MATHIEU (pouvoir Sarah LAURENS), Dominique BILLET (pouvoir à Frédéric ESQUEVIN), Louis BARRET (pouvoir à Jean CAYRE), Olivier BRAULT (pouvoir à Mademoiselle Laurence PUJOL)

Membres suppléants : Josette BÈS, Gisèle DEDIEU, Michel FRANQUES, Isabella DUFOUR-BAUMGARTNER, Nicole CABASSOT, Henri JALBAUD-PUECH, Francis MARCHAND, Pierre CRESPO, Éliane CARLES, Jean-Philippe ROQUES, Barbara BARBEY, Josette BOUIN, Elisabeth BOISARD, Bérengère MAUZY, Christian MALGOUYRES, Marcel CASSAGNES, Brigitte CARRIÈRE-DESFARGES, Jacques ANDRIEU, Gérard FABRE.

Monsieur Philippe BONNECARRÈRE quitte la salle avant le vote de la délibération N° 3/49 et revient avant le vote de la délibération 3/52.

Monsieur Christian CHAMAYOU quitte la salle avant le vote de la délibération N° 3/53 et revient avant le vote de la délibération 3/55.

Monsieur Jean SICARD quitte la salle avant le vote de la délibération N° 3/54 et revient avant le vote de la délibération 3/67.

Madame Christine DEVOISINS et Monsieur Jean SICARD n'ont pas participé au vote de la délibération 3/69.

Monsieur Michel ALBINET n'a pas participé au vote des délibérations N° 3/66 et 3/74.

Madame Christine DEVOISINS quitte la salle avant le vote de la délibération N° 3/67 et revient avant le vote de la délibération 3/68.

3/60 : ÉTUDE PLH, DEMANDE DE SUBVENTION

Pilote : Service Habitat

Monsieur Claude JULIEN, rapporteur,

La démarche d'élaboration du Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération Albigeoise, nécessite l'intervention d'un Bureau d'étude spécialisé qui assistera la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois dans ce projet.

Ce Bureau d'étude aura pour mission :

↳ de réaliser un diagnostic dynamique abordant l'ensemble des champs qui contribuent à éclairer les choix d'une politique locale de l'habitat,

↳ d'assister la C2A dans la définition et la formulation des objectifs du PLH, présentés de façon spatialisée, en cohérence avec les objectifs de la loi SRU et les autres politiques territoriales de planification, de développement et d'aménagement urbains,

↳ de concevoir avec l'ensemble des partenaires associés un programme pluriannuel d'actions assorti des outils opérationnels correspondants, qui servira de base à la Convention de mise en œuvre du PLH, à passer avec l'Etat.

Afin de mener à bien la démarche d'élaboration du PLH de l'agglomération albigeoise, je vous propose de lancer l'étude de PLH correspondante.

Les crédits nécessaires à l'étude du Programme Local de l'Habitat (PLH) sont inscrits au budget de l'exercice 2003.

Je vous demande d'autoriser le Président à procéder à toutes les formalités nécessaires au lancement de l'étude du PLH et à présenter une demande de subvention correspondante, auprès de l'Etat et de tout autre organisme pouvant apporter son concours financier.

Le Conseil de Communauté d'Agglomération de l'Albigeois,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

ENTENDU le présent exposé,

APRES EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, à l'unanimité,

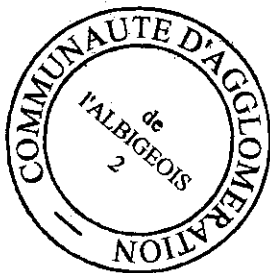
APPROUVE le lancement de l'étude du PLH pour mener à bien la procédure d'élaboration du Programme Local de l'Habitat sur l'agglomération albigeoise.

DIT que les crédits nécessaires à l'étude du PLH sont inscrits dans le budget de l'exercice 2003 de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois.

AUTORISE le Président à procéder à toutes les formalités nécessaires au lancement de l'étude du PLH et à présenter une demande de subvention correspondante, auprès de l'Etat et de tout autre organisme pouvant apporter son concours financier.

Pour extrait conforme,
Fait les jour, mois, an susdits,

Le Président,
Michel MALATERRE-FOURÈS



Reçu le

18 AVR. 2003

PREFECTURE DU TARN

CAHIER DES CHARGES POUR LE PLH DE L'AGGLOMERATION ALBIGEOISE

Sommaire

1 – LE CONTEXTE

Présentation de la C2A

Un outil au service du projet d'agglomération

Intérêt d'élaborer le PLH de l'agglomération

Articulation du PLH avec les autres démarches de la C2A

2 – LES ENJEUX DU PLH POUR L'AGGLOMERATION ALBIGEOISE

Enjeux pour la C2A

3 – LE CONTENU DE LA MISSION

Le diagnostic et les thèmes opératoires

Situations communales

Analyse et synthèse par thèmes opératoires à l'échelle de l'agglomération

La phase projet de PLH : les orientations, les actions et les moyens

A l'échelle communautaire :

- **définition des orientations générales**
- **définition des priorités géographiques communautaires**
- **définition des interventions locales, partenariats et coûts pour la C2A**
- **définition des actions prioritaires du PLH**

A l'échelle communale : traduction locale des objectifs du PLH

Une démarche à faire vivre : suivi et évaluation du PLH

Consultation des collectivités et mise à disposition du public

4 – LA METHODE DE TRAVAIL

La maîtrise d'ouvrage

Instances de propositions et de suivi

Le comité de pilotage

Le comité technique

Le dispositif de concertation

Une commission intercommunale de l'Habitat

Des groupes de travail thématiques

Le planning prévisionnel

Documents à remettre par le titulaire

5 – PRESENTATION DE L'OFFRE

Critères de choix

6 – LISTE DES ANNEXES

Présentation de la compétence « Equilibre social de l'Habitat » de la C2A

Périmètre de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois

Liste des études existantes

1 – LE CONTEXTE

➤ *Présentation de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois (C2A)*

Création officielle de la C2A par arrêté préfectoral du 24 décembre 2002 sur le périmètre des 16 communes cf annexes, avec comme compétence obligatoire « L'équilibre social de l'Habitat » dont l'élaboration et la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH). Aujourd'hui l'acuité des enjeux que représente l'habitat pour l'attractivité, la cohésion et le développement du territoire, invite la Communauté d'agglomération à investir pleinement cette compétence.

Le projet de PLH marque donc la première étape de mise en place de la politique communautaire de l'habitat sur le périmètre de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois. Sa mise en œuvre et son suivi revêtiront de l'importance pour asseoir les nouvelles compétences de la C2A dans le respect de celles des autres collectivités et des différents acteurs locaux. Le contexte national, régional et local évoluant, les modalités d'intervention de la C2A pourront être adaptées par la suite.

➤ **Un outil au service du projet d'agglomération**

Intérêt d'élaborer le PLH de l'agglomération

Le PLH constitue la démarche la plus structurée pour définir une politique concertée et cohérente de l'habitat sur l'agglomération et mettre en œuvre la solidarité indispensable à l'équilibre et à la cohésion sociale recherchés. Sur le plan juridique, le PLH représente l'outil de mise en cohérence des politiques locales de planification urbaines et d'habitat.

Le PLH se traduit par :

1 – Une démarche prospective et collective d'élaboration et de formalisation à 5 ans d'une politique intercommunale de l'habitat, sur l'initiative de la communauté d'agglomération.

2 – Un document programme dont les priorités et les actions doivent :

- s'articuler de façon cohérente avec d'autres démarches de compétences communautaires ou communales : démarches de planification, contractuelles et territoriales, d'aménagement opérationnel ou d'équipement,
- pouvoir se décliner par des actions spécifiques et adaptées à l'échelle de chaque commune

3 – Une procédure contractuelle qui formalise par le biais d'une convention (3 ans renouvelable) des engagements réciproques entre la Communauté d'agglomération, les communes qui la composent, l'Etat mais aussi d'autres partenaires comme les bailleurs sociaux, le Conseil Général du Tarn, la Région Midi Pyrénées...

Le PLH devra par ailleurs, intégrer les objectifs de la loi SRU qui visent :

- à combattre la ségrégation sociale,
- à promouvoir un développement urbain équilibré
- favoriser la mixité des fonctions urbaines
- diversifier la mobilité résidentielle
- offrir un véritable droit au logement à l'ensemble de la population

4 – Une démarche évolutive qui doit s'adapter dans le temps à l'évolution :

- du contexte général de l'agglomération
- aux changements de cadrage des politiques nationales, régionales et départementales

Articulation du PLH avec les autres démarches de la C2A et ses communes membres.

Le PLH ne se conçoit pas à part. La politique communautaire de l'habitat procèdera d'une vision d'ensemble sur le devenir de l'agglomération, sur l'organisation des déplacements et sur les perspectives de développement durable et solidaire. A cet effet, son articulation avec les autres démarches engagées localement par la C2A et les communes membres est l'une des clés de sa crédibilité

Le PLH constituera par ailleurs, le volet Habitat du SCOT et du Contrat de Ville Albi – St Juéry.

Il servira également de base à l'élaboration de la partie habitat du projet et contrat d'agglomération prévu par l'article 26 de la loi LOADT.

2 – LES ENJEUX DU PLH POUR L'AGGLOMERATION ALBIGEOISE

ENJEUX POUR LA C2A

Les enjeux du PLH seront déclinés à partir des axes majeurs du projet d'agglomération tout en visant à assurer un équilibre social cohérent et solidaire de l'habitat existant et à développer.

- **Structurer le développement « urbain »** au sein de la C2A en s'appuyant à la fois sur la mise en œuvre d'un processus de renouvellement urbain et sur un développement résidentiel maîtrisé et équilibré, conformes aux priorités habitat communautaires, aux impératifs de développement durable et en cohérence avec les axes définis par le projet d'agglomération.
- **Participer à la revalorisation de l'habitat existant**
intégrant dans une même réflexion la rénovation et l'innovation :
 - afin d'améliorer la qualité résidentielle d'ensemble de l'agglomération,
 - afin de renforcer l'attractivité et valoriser l'identité des territoires de l'agglomération,
- **Participer à la diversification de l'offre en logements**
 - afin d'assurer une offre suffisante et adaptées aux besoins relatifs au maintien et à l'accueil de nouvelles populations,
 - afin de favoriser un meilleur équilibre social dans les quartiers et les communes
 - donner aux communes, les moyens de répondre aux objectifs de réalisation de logements sociaux,
 - apporter des solutions aux gens du voyage.
- **Guider les choix de localisation d'une offre locative sociale de rééquilibrage au sein de la C2A** en s'appuyant sur des critères :
 - de qualité de son insertion urbaine,
 - d'innovation de formes urbaines conciliant densité et qualité d'usage,
 - mixité des opérations et diversification des typologies de logements,
 - de proximité des services publics, sociaux marchands et commerciaux,
 - une bonne desserte des transports publics.
- **Mixité sociale**
Le PLH devra prendre en compte les dispositions de l'article 55 de la loi SRU et préciser :
 - « l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux par commune en vue de favoriser la mixité sociale et une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre entre communes et, en vue d'atteindre en particulier les objectifs fixés par la loi sur les communes concernées,
 - l'échéancier et les conditions de réalisation, ainsi que la répartition équilibrée de la taille des logements sociaux, en neuf et dans l'ancien, par période triennale,

- un plan de revalorisation de l'habitat social existant de façon à préserver partout la mixité sociale sans créer de nouvelles ségrégations.»

Des adaptations locales aux dispositions de la loi SRU pourront être proposées.

➤ **Favoriser la qualité dans l'habitat et son environnement**

Cet objectif de qualité s'appliquera à l'ensemble des acteurs de l'habitat publics et privés, dans leur intervention respective sur le bâti, dans le logement et ses usages ainsi que dans les actions liées au cadre de vie et aux espaces publics.

3 – LE CONTENU DE LA MISSION

La mission a pour objet de réaliser l'étude du PLH sur le périmètre de l'agglomération Albigeoise, conformément aux textes en vigueur.

La mission se décompose en quatre phases :

- 1 – le diagnostic de la situation locale et les éléments prospectifs sur les 5 à 10 ans
- 2 – le document d'orientation pour aider à concevoir une stratégie en matière de politiques locales de l'habitat sur l'agglomération albigeoise
- 3 – le programme d'actions et les outils opérationnels correspondants
- 4 – une méthode de suivi et d'évaluation

LE DIAGNOSTIC ET LES THEMES OPERATOIRES

L'élaboration du diagnostic s'établira sur la base des critères d'évaluation issues du projet d'agglomération.

Dans un but de cohérence entre les objectifs des communes et la définition d'une politique communautaire de l'habitat, deux démarches simultanées seront menées :

- une consultation des maires de chaque commune, des bailleurs sociaux, professionnels de l'immobilier et de la construction et des associations de locataires etc...
- une réflexion globale par grands thèmes à l'échelle de l'agglomération.

Cette phase diagnostic permettra de **dégager une analyse prospective directement liées aux objectifs habitat du projet d'agglomération, explicitant les enjeux à moyen terme d'une politique de l'habitat et de renouvellement urbain communautaire et ses déclinaisons à l'échelle communale.**

Le bureau d'étude veillera à mettre en valeur et articuler les différentes échelles des politiques de l'habitat mises en œuvre sur le périmètre de l'agglomération.

La phase diagnostic s'appuiera sur les données suivantes :

➤ **Situations communales**

Elaboration d'une fiche de situation communale comprenant :

- ***Des indicateurs statistiques***
 - La population : situation au dernier recensement, évolution depuis 1975, tendances
 - population totale, taux d'évolution dû aux soldes naturel et migratoire, structure par âge, le nombre de bénéficiaires d'aides au logement,
 - Caractéristiques de l'offre en habitat privé, public, spécifique : situation au dernier recensement et évolution depuis 1975

- *le parc total de logements* : nombre total, répartition en individuel et collectif selon l'époque de construction, part des logements vacants en individuel et collectif, taux de vacance, l'âge du parc et sa ventilation par période d'achèvement,
- *les éléments majeurs de qualité architecturale du parc*,
- *le parc des résidences principales* : nombre total, ventilation par catégorie (individuel, collectif) et par type de logements (T1, T2...), nombre moyen de personne par résidence principale, la répartition par statut d'occupation, caractéristiques habitat spécifique,
- *état du bâti* : part des résidences principales classées en catégories 7 et 8 par le Centre des Impôts,
- *activité de la construction neuve* : nombre total de logements construits, moyenne annuelle, nombre de logements construits par an pour 100 habitants
- *le parc locatif social* : total de logements locatifs sociaux SRU au 31/12/2002, répartition par catégorie et taille de logement, part du locatif social HLM construit avant 1977, nombre de logements très sociaux financés après 1990, taux de vacance par année de construction et type de logement,
- nombre de logements inscrits à la programmation logements aidés triennale et ventilation par type de financement,
- projet de renouvellement du parc d'habitat social

- Caractéristiques de la demande en habitat privé, public et habitat spécifique : situation en 2002 et évolution récente
 - évaluation globale de la demande en habitat : foncier – taille moyenne des lots , immobilier – ancien, neuf – individuel, collectif – logement locatif, en accession, ,
 - profil de la demande en logements sociaux 2002 – nombre total, taille de ménages des demandeurs, répartition par catégories de demandeurs,
 - type de logements sociaux demandés,
 - caractéristiques de la demande en habitat spécifique

- Approche du marché foncier et immobilier
 - marché de existant, année 2002 : nombre de transactions et prix moyen du m² par catégorie de biens, profil et origine géographique des demandeurs correspondants,
 - marché du logement neuf, année 2002 : nombre de ventes et prix moyen du m², profil et origine géographique des demandeurs correspondants,
 - niveau moyen de loyer par catégorie et type de logement.

Certaines de ces données seront reprises pour servir de base de cadrage à la programmation

- Situation de l'emploi :
 - nombre total emploi en 2002 et son évolution, nombre total d'actifs et nombre d'actifs ayant un emploi en 1999, taux d'activité,
 - taux de chômage en 1999, 2002, évolution du nombre de chômeurs 1990-1999-2002

- **la cartographie de l'organisation spatiale et des extensions urbaines à l'échelle du 1/50.000ème, représentant :**

- l'occupation de l'espace selon l'affectation dominante des sols, entre l'habitat, les activités et l'environnement naturel selon le document d'urbanisme en vigueur,
 - le foncier disponible ouvert à l'urbanisation,
 - le réseau des principales voiries,
 - le réseau de transport en commun,
 - les équipements de niveau agglomération,
 - les équipements et services à la population, facteurs d'équilibre et de développement local (écoles...),
 - le parc HLM,
- ***le recensement des opérations engagées et en projet***
 - le recensement des opérations engagées et en projet autorisées- réserves foncières ou immobilières, opérations publiques d'aménagement, de renouvellement urbain, opérations en prêt locatif aidé, opérations privées en neuf, en réhabilitation, les programmes de lotissement...
 - ***le constat de la situation :***
 - présentant une analyse synthétique des caractéristiques communales issue des thèmes précités, **en faisant ressortir ses atouts dont notamment les éléments majeurs de qualité architecturale, urbaine et environnementale de l'habitat, et ses dysfonctionnements.**
 - ***les objectifs municipaux en matière d'habitat en liaison avec les intentions :***
 - d'évolution démographique et sociale,
 - d'aménagement et de développement durable du territoire,
 - de valorisation ou d'amélioration de l'offre des équipements et services collectifs.

Le diagnostic global comportera une analyse des incidences des documents d'urbanisme existants sur les politiques de l'habitat, faisant apparaître les zones sur lesquelles il y aurait des possibilités de densification et reconquête de centres anciens.

Le diagnostic global mettra en évidence les atouts et les dysfonctionnements des marchés de l'habitat, en relation étroite avec les politiques de déplacements, de développement économique, l'environnement et l'aménagement de l'espace.

Il constituera la base nécessaire à l'élaboration de différents scénarios d'évolution.

Il proposera enfin, un découpage géographique du territoire du PLH en secteurs homogènes au regard des problématiques de l'habitat et indiquera les potentiels par secteurs notamment en matière de renouvellement urbain, lutte contre la vacance, construction neuve...

Analyse et synthèse par thèmes opératoires à l'échelle de l'agglomération

L'ensemble des analyses du diagnostic ainsi que celles issues de la réflexion globale, feront l'objet d'une **synthèse par thèmes opératoires**, à l'échelle de l'agglomération.

Le bureau d'étude les complètera, en intégrant les réflexions en cours dans le cadre du projet d'agglomération, du futur SCOT ainsi que le « Porter à connaissance de l'Etat ».

LA PHASE PROJET DE PLH

La phase projet de PLH élaborée dans le cadre des groupes de travail thématiques, permettra de définir le document d'orientation, le programme d'actions et les outils opérationnels correspondants.

Elle comprendra les éléments suivants.

➤ A l'échelle communautaire

▪ Définition des orientations générales en cohérence avec le projet d'agglomération.

Pour chacun des thèmes opératoires proposés, il sera procédé à la définition :

- des objectifs, affinés
- des orientations générales du PLH.
- des adaptations locales de l'article 55 de la loi SRU, en qualité d'expérimentation afin d'affirmer la volonté de solidarité au travers d'un rééquilibrage spatial de l'offre d'habitat locatif social public et privé. Les objectifs de production de logements locatifs conventionnés, différenciés par catégorie de situation locale, seront cartographiés de façon synthétique pour l'ensemble des communes de la C2A.

▪ Définition des priorités géographiques communautaires.

A partir de *l'identification de territoires homogènes et pertinents* pour la démarche de projet, il sera proposer pour chacun d'eux :

- le lien avec les orientations générales du PLH
- le rappel de la situation du territoire par rapport aux priorités de la C2A, les enjeux du PLH dans ce territoire
- la présentation des orientations, actions et outils à mettre en œuvre sur le territoire considéré
- l'articulation avec les principaux domaines d'interventions locales proposées

▪ Définition des interventions locales, des partenariats et des coûts pour la C2A

Afin d'assurer la cohérence des outils financiers, opérationnels et réglementaires avec les objectifs poursuivis, seront définis et proposés :

- les interventions locales spécifiques ou complémentaires aux dispositifs de droit commun de la C2A
- les principaux partenaires des dispositifs existants
- les autres partenaires à associer
- le coût annuel des actions proposées pour la C2A
- les conditions de mise œuvre de ces interventions

▪ Définition des actions prioritaires du PLH

Afin de répondre à l'urgence de certains problèmes à traiter et de leur éventuelle répercussion sur les autres secteurs de l'habitat, seront définies et proposées des actions prioritaires du PLH à mettre en œuvre avec :

- les principaux axes d'intervention
- les principaux outils et moyens

Le programme d'actions à 5 ans sera élaboré dans un objectif d'opérationnalité : clair, lisible, facilement actualisable. Il décrira de manière détaillée l'ensemble des actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés. Les modalités de mise en œuvre seront clairement indiquées.

Il comprendra notamment :

- La déclinaison de l'objectif de qualité dans l'habitat et son environnement,
- Les mesures d'amélioration du fonctionnement du marché de l'habitat et les objectifs de production par segments de parc,
- La localisation de l'offre nouvelle des différentes catégories de logements locatifs pour parvenir à une répartition plus équilibrée du parc locatif et la mise en place des moyens budgétaires nécessaires,
- Les réponses à apporter aux besoins spécifiques (logement des jeunes, des grandes familles, personnes défavorisées, personnes âgées, gens du voyage sédentarisés...)
- Le contenu général d'un projet de renouvellement urbain à l'échelle du territoire de la communauté, le plan de revalorisation de l'habitat locatif existant, les dispositifs opérationnels d'amélioration de la qualité de vie des quartiers d'habitat privé (OPAH, résorption de l'habitat insalubre et indigne, amélioration des copropriétés ou secteurs d'habitat individuel fragilisés),
- Les modifications à apporter aux documents d'urbanisme pour faciliter la mise en oeuvre des actions retenues, la localisation des opérations de logements sociaux, les secteurs susceptibles d'accueillir un projet d'aménagement global, des propositions de nouvelles formes urbaines répondant notamment à l'objectif d'une gestion économe de l'espace,
- Les moyens et outils fonciers à mettre en oeuvre en fonction des objectifs choisis : définition d'une politique de réserves foncières, rôle des différents acteurs publics....

Les différentes actions seront chiffrées et présentées sous formes de fiches thématiques.

Elles comporteront un échéancier et identifieront les différents acteurs et financeurs. Ce programme d'actions servira de base à l'élaboration du volet habitat du contrat d'agglomération (LOADT).

➤ **A l'échelle communale : rappel situation et traduction locale des objectifs du PLH**

Cette étape visera à garantir l'articulation entre le PLH et les politiques communales (PLU, autres documents d'urbanisme, réalisation d'équipements, opérations d'aménagement ...).

Les différentes données communales issues de la phase diagnostic seront reprises pour être articulées et déclinées en orientations et actions communales en cohérence avec les objectifs exprimés du PLH et les priorités géographiques communautaires.

Cet ensemble d'informations servira de base pour le dispositif d'observation qui sera mis en place dans le cadre du suivi du PLH.

Le dossier communal comprendra :

- les données de cadrage pour la programmation, issues des indicateurs statistiques de la phase diagnostic
- la traduction communale des objectifs du PLH :
 - les principaux objectifs
 - les objectifs quantifiés à 5 ans de l'offre nouvelle en logements (neuf, résorption de la vacance...) en liaison avec les hypothèses démographiques,
 - les objectifs quantifiés de production de logements locatifs conventionnés au sens de la loi SRU voire à sa déclinaison locale cf projet PLH

- les recommandations qualitatives, quantitatives de programmation portant sur tous les segments de la production : logement conventionné SRU ou PLH communautaire, autre locatif, propriétaire occupant, et par type de logement
- les interventions locales de renouvellement et de revalorisation de l'habitat existant public ou privé, social ou non, relevant des priorités géographiques communautaires.

UNE DEMARCHE A FAIRE VIVRE : SUIVI ET EVALUATION DU PLH

Afin de faire vivre la démarche de PLH, le bureau d'étude proposera une méthode de suivi et d'évaluation permanente de la mise en œuvre du PLH. Cet **outil de type observatoire**, alimentera notamment **un plan glissant annuel d'actions** :

- Qui prendra en compte :
 - la complexité des interventions et l'évolution des projets au rythme de leur maturation
 - l'évolution du marché immobilier et des besoins d'adaptation qualitative du parc des logements notamment aux attentes contemporaines.
- Qui s'articulera avec les autres politiques « urbaines et sociales » auxquelles il contribue (Contrat de Ville Albi- St Juéry,).
- Qui intégrera et conciliera les logiques patrimoniales et financières des différents opérateurs publics et privés de manière à garantir la faisabilité des projets. L'appréciation de l'opportunité et de la faisabilité d'un projet pourra amener des choix de priorités de phasage et de financement.

CONSULTATION DES COLLECTIVITES ET MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Le projet de PLH arrêté par le Conseil communautaire devra être soumis pour avis aux communes membres de la C2A. Elles auront deux mois pour communiquer leurs observations.

Au vu des avis exprimés, le conseil communautaire délibère à nouveau.

Le projet, prenant en compte les observations des communes, sera alors complété par le bureau d'étude et transmis au Préfet. Celui ci le soumet pour avis, avec un délai de 2 mois au CDH puis transmet cet avis à la C2A. S'il y a lieu, les demandes de modifications motivées adressées par le Préfet dans un délai d'un mois à la C2A, sont soumises à délibération. La Communauté d'agglomération délibère enfin pour adopter le PLH.

A l'issue de la transmission de la délibération communautaire aux maires des communes membres de la C2A et au Préfet, le PLH est mis à disposition du public.

4 – LA METHODE DE TRAVAIL

*Le PLH sera l'expression d'un projet concerté. Son élaboration doit permettre la participation active d'un grand nombre d'acteurs afin d'accroître les chances de réussite du programme opérationnel. Les phases de diagnostic, d'élaboration du projet et du programme d'actions doivent être conçues comme des temps d'écoute et de pédagogie permettant une **appropriation collective**.*

La qualité de la communication devra être un souci permanent du bureau d'étude afin de sensibiliser et de mobiliser les différents acteurs tout au long de la démarche. Celui-ci s'attachera par ailleurs à produire des documents clairs, explicites sous forme de fiche, tableaux accompagnés d'une illustration cartographie pédagogique et de qualité.

- **La maîtrise d'ouvrage** est assurée par la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois (C2A), le pilotage technique administratif et financier par le service Habitat de la C2A.

➤ **Deux instances de propositions et de suivi seront créées**

Le Comité de pilotage sera institué par la C2A

Ses fonctions :

- force de propositions, il donne les orientations pour l'élaboration du document
- il veille à ce que le PLH s'inscrive dans les orientations du projet d'agglomération
- il définit les orientations à prendre au fur et à mesure de l'élaboration du PLH
- il consulte les rapporteurs des groupes de travail mis en place lors de l'élaboration du PLH
- il valide le diagnostic, les objectifs proposés et le programme d'actions avant de les soumettre au conseil communautaire

Sa composition :

- les présidents et vice présidents des commissions de la C2A qui interviennent soit directement - équilibre social de l'habitat- soit transversalement dans l'élaboration du projet de PLH : politique de la Ville, aménagement de l'espace, développement économique, assainissement, environnement.....
- le représentant de l'Etat.

Le Comité technique

Il est institué par la C2A.

Ses fonctions :

Il évalue, oriente et contrôle les travaux du bureau d'étude qui sont ensuite présentés au Comité de Pilotage.

Sa composition :

Il est constitué des techniciens suivants :

- les responsables des services de la communauté d'agglomération
- les représentants des services du Conseil Général du Tarn, de la Région Midi Pyrénées,
- les représentants des services de l'Etat
- le chef de projet du GIP Contrat de Ville Albi - Saint Juéry

Le Comité de pilotage et le Comité technique pourront être élargis à des personnes ressources, représentants des communes membres de la C2A, bailleurs sociaux, organismes (CAF, professionnels de l'immobilier...) en fonction des thèmes abordés. Le bureau d'étude rencontrera par ailleurs selon un rythme et dans les conditions qu'il proposera, les partenaires locaux de l'habitat.

➤ **Le dispositif de concertation - consultation**

Une commission intercommunale de l'Habitat, instance de consultation se réunira en séance plénière à toutes les étapes décisives de l'élaboration du PLH. Elle sera composée des élus de la commission Habitat de la C2A, des partenaires professionnels et associatifs des différents secteurs de l'habitat.

Des groupes de travail thématiques seront constitués pour participer à la phase projet de PLH, définis en fonction des thèmes opératoires issus du diagnostic et arrêtés par le comité de pilotage. Ils seront composés des élus de la commission Habitat de la C2A, des représentants des personnes morales associées à la démarche.

LE PLANNING PREVISIONNEL

➤ Réalisation du diagnostic : 2 mois

Les réunions envisagées

- 2 comités techniques :
 - 1 réunion de cadrage
 - 1 réunion de présentation du diagnostic et d'énoncé des enjeux
- 1 comité de pilotage :
 - validation du diagnostic et formalisation des objectifs
- 1 commission intercommunale de l'habitat
 - présentation du diagnostic

Il conviendra de rajouter à ces réunions d'animation, 2 réunions de travail entre le bureau d'étude et la C2A.

➤ Réalisation du document d'orientation : 2,5 mois

Les réunions envisagées

- 2 comités techniques :
 - 1 réunion de cadrage
 - 1 réunion pour arrêter des différents scénarios
- 1 comité de pilotage
 - présentation et validation des scénarios
 - choix du scénario développé dans le cadre du PLH
 - document d'orientation
- Participation aux groupes de travail des commissions thématiques mises en place dans le cadre de la concertation
 - présentation et validation des différents scénarios
 - choix du scénario développé dans le cadre du PLH.

Il conviendra de rajouter à ces réunions d'animation, un minimum de 2 réunions de travail entre le bureau d'étude et la C2A.

➤ Réalisation du projet de PLH et du programme d'actions : 2,5 mois

Les réunions envisagées

- 1 comité technique : réunion de suivi

- 1 comité de pilotage : présentation et validation du projet de PLH
- 1 commission intercommunale de l'habitat : présentation du document d'orientation et du programme d'actions du projet de PLH.

Il conviendra de rajouter à ces réunions d'animation, 3 réunions de travail entre le bureau d'étude et la C2A.

DOCUMENTS A REMETTRE PAR LE TITULAIRE

Le bureau d'étude remettra les documents suivants :

- les données essentielles (statistiques, cartographiques, etc...) utilisées pour élaborer les différents documents et rapports
- les rapports d'étude correspondant à chaque phase d'élaboration du PLH ainsi que ceux remis à chaque membre des comités technique et de pilotage et membres des commissions thématiques
- les dossiers devant faire l'objet d'un avis des partenaires institutionnels,
- une présentation PowerPoint du projet de PLH définitif,

Les documents de travail, rapports d'étape, rapports finaux et dossier de mise à disposition du public seront remis en 4 exemplaires dont un reproductible avec une copie des fichiers sur CD.

Les rapports seront réalisés sous un format informatique compatible avec celui du maître d'ouvrage.

Le bureau d'étude veillera également à faciliter la conversion ultérieure des données cartographiées sur un logiciel de type SIG. A ce titre, les données cartographiques devront être structurées par thème et regroupées en fonction de leur nature géométriques sous forme de couches.

5 - PRESENTATION DE L'OFFRE

Le soumissionnaire remettra dans son offre, une note méthodologique détaillée de l'ensemble de la démarche suivie.

L'offre stipulera notamment :

- Les moyens humains et matériels mis en œuvre pour chaque phase de l'étude, avec la désignation et la qualification des collaborateurs chargés des différentes rubriques du dossier, le montant de la prestation exécutée éventuellement par chaque cocontractant,
- Le déroulement de la prestation,
- Le descriptif de la méthode proposée,
- Les résultats attendus avec la forme et le contenu des documents rendus,
- La démarche de sensibilisation en direction des acteurs politiques et techniques du PLH.

Critères de choix

Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères suivants et par ordre de priorité décroissante :

- Valeur technique de l'offre appréciée au regard de la méthodologie générale proposée et notamment celle relative à l'articulation du PLH avec le projet d'agglomération,
- Montant des prestations.

Les offres des bureaux d'étude seront analysées et comparées entre elles sur la base de chacun de ces deux critères.

6 - LISTE DES ANNEXES

Présentation de la compétence obligatoire en matière d'équilibre social de l'habitat, tels que figurant dans les statuts de la C2A de décembre 2002 :

- Le Programme Local de l'Habitat (PLH)
- La politique du logement d'intérêt communautaire
- Les actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire
- Les réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat
- L'action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées
- L'amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire

et notamment :

- Les réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat (notamment en vue de constituer des réserves foncières pour construire des logements sociaux)
- Les études relatives au logement des personnes défavorisées
- Les études des possibilités de réhabilitation du parc immobilier bâti dans l'agglomération

PERIMETRE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

Communes composant la C2A	Population sans double compte
	RGP 1999
Albi	46 274 habitants
Arthès	2 164 habitants
Cambon d'Albi	1 383 habitants
Carlus	547 habitants
Castelnau de Lévis	1 403 habitants
Cunac	1 146 habitants
Dénat	550 habitants
Fréjairolles	977 habitants
Labastide-Dénat	239 habitants
Lescure d'Albigeois	3 660 habitants
Puygouzon	2 722 habitants
Rouffiac	521 habitants
Saint Juéry	6 635 habitants
Saliès	646 habitants
Le Séquestre	1 336 habitants
Terssac	911 habitants
TOTAL C2A	71 114 habitants

LISTE DES ETUDES EXISTANTES

La liste des études consultables est disponible au siège de la Communauté d'agglomération.